

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Pfalzgrafenweiler

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SCHORNZHARDT“
Örtliche Bauvorschriften

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137).
Zuletzt geändert durch Artikel 3 des zehnten Euro-Einführungsgesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762, 3763)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617).
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL. S. 760)

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2)

gemäß § 8 und § 1 Abs. 6 BauNVO.

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.



(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind.

(4) Folgende Nutzungen sind nicht zugelassen

1. Anlagen für sportliche Zwecke (§8 Abs.2 Nr 4 BauNVO).
2. Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten (§8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO)
4. Innerörtlich relevante Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Lebensmittel- und Bekleidungs-geschäfte
5. **nur in GE 1:**
Gewerbebetriebe der Abfall- und Reststofflagerung sowie –behandlung einschließlich Recycling, einschließlich der dazugehörigen Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze
6. **nur in GE 1:**
Container- und ähnliche Güterumschlagplätze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 16 – 21a BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist für die einzelnen Bereiche in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes dargestellt. Sie ist als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{\max}) wird durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes begrenzt. Bei räumlichen Dachformen gilt die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion als GH_{\max} .

Diese Angaben sind als Höchstmaß festgesetzt. Der Nullpunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{\max}) bildet das Mittel aus den natürlichen Geländehöhen, die von der höchstgelegenen Gebäudeecke und der tiefstgelegenen Gebäudeecke berührt werden.

Silos, technische Anlagen und technische Aufbauten können die Festsetzung (GH_{\max}) für den Hauptbaukörper um bis zu 4,00 m überschreiten.

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

Für die GE-Flächen wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt, d.h. dass Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m zulässig sind.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Gemäß § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingrenzungs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden.

5. STELLUNG DER GEBÄUDE

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB.

Die Stellung der Gebäude innerhalb der Grundstücks- und Baugrenzen wird nicht festgelegt.

6. GARAGEN- UND STELLPLÄTZE

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. GEBÄUDE UND RÄUME FÜR FREIE BERUFE

Gemäß § 13 BauNVO.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind im GE Gebäude und Räume zulässig.

8. NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 BauNVO.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und sie seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, für die Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Anlagen sind als Ausnahme zulässig, sofern dafür keine Flächen ausgewiesen sind.

9. LEITUNGSRECHTE

Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind auf die gesamte Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Anlage von Verkehrs- und Lagerflächen ist möglich, soweit es sich um Leitungsrechte für Rohrleitungen und Kabel handelt. Die Beseitigung und Wiederherstellung der angelegten Flächen bei einer Reparatur der durch das Leitungsrecht gesicherten Leitungen geht zu Lasten des Grundstückseigentümers.

10. ABLEITUNG VON UNVERSCHMUTZTEM WASSER

10.1 Dachflächenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das gleiche gilt für private Verkehrsflächen, sofern es sich nicht um Risikoflächen handelt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird über ein bei der Erschließung hergestelltes Rohr-Mulden-System mit Rückhalteräumen versickert oder dem Rückhaltebecken zugeführt. Diese, zum Teil innerhalb von Pflanzgebieten liegenden Muldenrinnensysteme sind zu dulden und in ihrer Funktion zu erhalten.

10.2 Sicker-Schichtwasser

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Frischwasserleitungen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, ist deren Vorflut über das o.g. Ableitungssystem zu realisieren.

Ein Anschluss an den Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.

Das gleiche gilt für Ringdrainagen.

Die Entwässerung ist im Entwässerungsgesuch mit dem Baugesuch nachzuweisen.

11. EMISSIONEN / IMMISSIONEN

11.1 Emissionen

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt wird im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammengefaßt dargestellt.

11.2 Immissionen

In Bezug auf die Immission "Lärm" sind für die Entwicklungsflächen die angrenzende Bundesstraße 28 und die Landstraße 353 als bereits bestehende Beeinträchtigung zu betrachten.

12. VERKEHRSFLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Verkehrsflächen gegliedert. Diese Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die Gestaltung der Ausbauquerschnitte bleibt der Erschließung vorbehalten.

Die zur Herstellung der Erschließungsstraßen erforderlichen Ab- und Auftragsböschungen sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

13. GEBOTE ZUR BEPFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 25 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als wirksame Bepflanzung entsprechend herzustellen. Die laufende Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ist eingeschlossen.

Soweit kein dargestelltes Pflanzgebot vorliegt, sind die unüberbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind wie folgt mit Großbäumen (Laubbaum, Wildobstbaum) zu bepflanzen :

- Wirksame Eingrünung des Straßenraumes durch Baumbepflanzung im Abstand von ca. 20 m.

- Bei Parkplatzanlagen ist pro angefangene 10 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- Größere bzw. wenig gegliederte Fassaden sollten eine Begrünung an Rankgerüsten erhalten.
- Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird empfohlen

PFG 1 : (Pflanzgebot auf Privatflächen)

Anpflanzungen in diesen Bereichen sind durch den Grundstückseigentümer zu erhalten, zu pflegen und zu erneuern. Sie dürfen durch die Nutzung der Gewerbestandstücke nicht beeinträchtigt werden.

PFG 2 : (Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen)

Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen werden im Zuge der Erschließung einschl. der Ableitungsmulden und Retentionsräume hergestellt. Sie dürfen durch die Nutzung der angrenzenden Gewerbestandstücke nicht beeinträchtigt werden.

14. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Alle erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich werden den neu geschaffenen Baugrundstücken und den Flächen für die neu anzulegenden Erschließungsstraßen im gesamten Geltungsbereich zugeordnet.

Die Zuordnung der Gesamtmaßnahme erfolgt gemäß §4 der von der Gemeinde erlassenen Kostenerstattungssatzung.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften)

Aufgrund des § 74 Abs. 7 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Satzung erlassen:

1. DACHFORM DER GEBÄUDE

Zugelassen sind Satteldach, Walmdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach.

2. DACHDECKUNG

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

Nicht zulässig sind danach z.B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten verzinkten Stahlblechen, Blei- oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesem Material.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer ist eine Dachbegrünung erwünscht.

3. DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten sind zulässig. Dachaufbauten bei Fabrikations- und Lagerhallen (z. B. Entlüftungen, Lichtkuppeln, o.ä.) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern es aus gestalterischen Gründen sinnvoll oder notwendig erscheint.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen.

4. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind:

- Einfriedungen aus Metall, möglichst beidseitig eingegrünt.
- Holzzäune
- Sträucher, Hecken und Kletterpflanzen

Die Höhe der Einfriedung darf höchstens 1,80 m betragen.

Andere Arten und Höhen von Einfriedungen sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden forstwirtschaftlichen Grundstücken ist, sofern der Geltungsbereich nicht durch einen Waldweg abgegrenzt wird, mit den Zäunen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

5. WERBEANLAGEN

Bezüglich der Werbeanlagen ist Zurückhaltung angebracht. Werbeanlagen sind deshalb nur zulässig an der Stätte der Leistung. Bewegliche oder fahrbare Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die Werbemittel sollten in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahlter Form ausgeführt sein. Intermittierende, Lauflichtanlagen und Laseranlagen sind unzulässig.

Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Oberkante des Baukörpers nicht überragen.

Werbeanlagen müssen sich dem Gebäudeteil, an dem sie angebracht sind, deutlich unterordnen. Die Höhe der Schrift bei Werbeanlagen an Gebäuden darf höchstens 100cm betragen, ihre Länge darf insgesamt nur 2/3 der Gebäudefront einnehmen. Pro Gebäude sind zwei Werbeanlagen zulässig, die jeweils eine Fläche von max. 10 m² umfassen dürfen. Die Fläche einer Werbeanlage darf 5% der jeweiligen Gebäudewand nicht überschreiten. Mehrere Anlagen an einer Fassade müssen gestalterisch aufeinander abgestimmt sein.

Freistehende Anlagen dürfen innerhalb der überbaubaren Fläche höchstens 8,0m², außerhalb der überbaubaren Fläche maximal 1,0 m² Grundfläche einnehmen. Alle Werbeanlagen mit 0,5 m² Grundfläche und mehr sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

6. AUTOMATEN

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind (auch bewegliche oder fahrbare) Automaten nicht zulässig.

7. ANTENNEN

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen. Pro Grundstück sind gleichartige Empfangsanlagen nur einmal zulässig.

Satellitenantennen sind auf dem Dach nur dann zulässig, wenn aus physikalischen Gründen kein anderer Standort möglich ist. Sie sind farblich an den Hintergrund anzupassen.

8. FARBLICHE GESTALTUNG

Wegen der großen Baumassen und der exponierten Lage dieses Gebietes kommt der farblichen Gestaltung der Gebäude eine große Bedeutung zu. Deshalb sind grelle Farben unzulässig. Ebenso sind großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Faserzement, Glas, Glasbausteine, Keramik und ähnlichem nur ausnahmsweise zulässig.

Für die Gestaltung der Fassaden durch bauliche Elemente, Farbe und Oberflächengestaltung ist der Nachweis mit dem Baugesuch zu erbringen.

9. EVU-, POST- UND DATENKABEL

Alle zum Betrieb der Bebauung notwendigen Energie-, Fernmelde- und Datenkabel sind unterirdisch zu verlegen.

Die Standorte für Kabelvertellerschränke sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

10. GELÄNDEGESTALTUNG

Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

Entlang der B28 (südlich des Fußwegs) und der L353 ist innerhalb der Grünfläche ein Wall mit einer Höhe von 1,0 bis 2,5m Höhe über dem Gelände anzulegen.

Die entstehenden Böschungsanschnitte sind im Übergangsbereich auf das natürliche Gelände weich zu verziehen.

Stützbauwerke sind zulässig. Sie sollten sich aber auf das absolut notwendige Maß beschränken.

Geplante Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützbauwerke sind ebenso im Baugesuch darzustellen wie das Gelände auf den Nachbargrundstücken.

11. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO.

- 11.1 Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Fahrzeuge in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig, zum Bei-

spiel mit folgenden Materialien gestaltet werden :

- Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene
- Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere
- Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen.

Bituminöse Baustoffe und Beton sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

11.2 Das gleiche gilt für Stauraum vor Garagen oder sonstigen Parkplätzen.

11.3 Die Lager-, Abstell- und Stellplatzflächen sind einzugrünen.

11.4 Für bewegliche Abfallbehälter (Container) müssen, soweit diese nicht im Gebäude untergebracht werden können, verdeckte, eingegrünte Plätze geschaffen werden.

11.5 Für den Betrieb nicht benötigte Grundstückflächen sind als Grünflächen anzulegen.

IV. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. BODENBELASTUNG

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können, sind der Bodenschutzbehörde zu melden.

2. BAUGRUND / ÜBERSCHUSSMASSEN

Zur sicheren Erkundung der Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Die anfallenden Überschussmassen sind auf ihre Wiederverwendbarkeit hin zu prüfen.

Die Überschussmassen sollten minimiert werden. Bei der Planung des Objektes ist zu prüfen, inwieweit bei der Grundstücksgestaltung das anstehende Gelände angehoben werden kann, damit Raum zur Ablagerung solcher Überschussmassen entsteht.

3. REGENWASSERNUTZUNG

Es wird dringend empfohlen, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Bewässerung der gärtnerisch angelegten Flächen zu benutzen. Hausinterne Brauchwas-

serkreisläufe sind zulässig.

Der Einbau von Brauchwasserkreisläufen ist der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Die Anlagen sind nach den Regeln der Technik herzustellen.

4. ERDWÄRMENUTZUNG

Für die Anlage von Erdwärmesonden sind vom Betreiber die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Es muss mit einer erhöhten Klüftigkeit des Untergrunds gerechnet werden.

5. BAUGESUCHSUNTERLAGEN

In den Baugesuchsunterlagen sind die Fassadengestaltung, Einfriedigungen, Parkplätze, Lagerflächen und Stützbauwerke, auch wenn sie später errichtet werden, darzustellen.

Den Baugesuchsunterlagen sind weiterhin genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländes sowie evtl. vorhandener Gebäude auf den Nachbargrundstücken beizufügen.

6. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt Freudenstadt, Kleinrheinstraße 29, 72250 Freudenstadt, zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

7. GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs zu dulden.
- Das gleiche gilt für Verkehrszeichen, Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

Der Grundstückseigentümer ist von dem Anbringen solcher Anlagen zu benachrichtigen.

- Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o. g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen oder durch eine angemessene Entschädigung in finanziellen Mitteln zu begleichen.

Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

8. OBERBODEN

Der im Baugebiet anfallende Oberboden (Mutterboden / Humus) sollte im Plangebiet belassen und für spätere Rekultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen).

9. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE

Sofern bei der Bauausführung Bodenfunde oder Fundplätze entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Die Fundstelle ist bis 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern das Landesdenkmalamt keiner Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Ausgefertigt :
Pfalzgrafenweiler, 22.06.2004

Gemeindeverwaltung
Pfalzgrafenweiler



D. Bischoff
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung :
Dornstetten, 16.03.2004

Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten



A. Ruoff