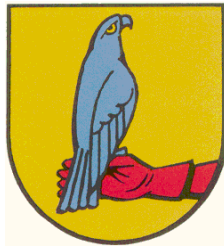


STADT ALTENSTEIG



Bebauungsplan „Blöcherhalde II“ auf der Gemarkung Garrweiler



Vorentwurf 4.2

Fassung vom26.03.2025...



Altensteig, 26.03.2025

L. Rehm
M. Eng.

GEOINGENIEURBÜRO

Walter Thal

Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W

Poststraße 49/1
72213 Altensteig
Tel. 07453-9580372
altensteig@geoingenieurbuero.com

Bergstraße 15
75245 Neulingen
Tel. 07237-442784 / 0171-3856048
neulingen@geoingenieurbuero.com

Inhaltsverzeichnis

Verfahrensvermerke	5
Satzung über den Bebauungsplan „Blöcherhalde II“ mit örtlichen Bauvorschriften	6
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	6
§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung	6
§ 3 Ordnungswidrigkeiten	6
§ 4 Inkrafttreten	7
B Textliche Festsetzungen.....	8
Allgemeine Angaben	8
Rechtsgrundlagen.....	8
Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)	8
B1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	8
B2 Immissionsrichtwerte (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 15 BauNVO)	8
B3 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis 21a BauNVO)	9
B4 Höhe der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB bzw. § 16 Abs. 2 BauNVO)	9
B5 Bauweise (§ 22 BauNVO)	9
B6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	9
B7 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche	9
(§9 Abs. 1 Nr. 11,13 und 26 BauGB).....	9
B8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Umweltbericht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	9
B8.1 Minimierung der Flächenversiegelung	9
B8.2 Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet	9
B8.3 Schutz des Wassers	10
B8.3a Schutz des Grundwassers.....	10
B8.3b Regenwassermanagement.....	10
B8.4 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten	11
B8.5 Artenschutz	11
B8.5a Zeitliche Beschränkung von Gehölzpflegemaßnahmen (Vögel)	11
B8.5b Schutz vor Kollisionen (Vögel).....	11
B8.5c Vermeidung Kulissenwirkung (Feldlerche).....	11
B8.6 Eingrünung nicht überbauter Grundstücksflächen.....	11
B8.7 Pflanzbindung (Pfb)	11
B8.7a Grünfläche (Pfb 1)	11
B8.7b Einzelbäume (Pfb 2)	11
B8.8 Pflanzgebote.....	11

B8.8a Einzelbäume	12
B8.8b Anpflanzen von Bäumen/Stäuchern (Pfg 3).....	12
B8.8c Anpflanzen niedrigwüchsiger Sträucher (Pfg 4)	12
B8.8d Streuobstwiese (Pfg 5)	12
B8.9 Retentionsfläche	12
B8.10 Extensive Begrünung von Dachflächen.....	13
B8.11 Fassadenbegrünung	13
C Örtliche Bauvorschriften mit Hinweisen.....	14
Rechtsgrundlagen.....	14
Allgemeine Angaben Rechtsgrundlagen	14
Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	14
C1 Äußere Gestaltung der Gebäude	14
C1.1 Dachform und -neigung	14
C1.2 Dachaufbauten/ Dachausschnitte.....	14
C1.3 Dachdeckung	14
C1.4 Äußere Gestaltung	14
C2 Einfriedungen	15
C3 Grundstücksgestaltung und Freiflächen	15
C4 Werbeanlagen	15
C5 Freileitungen	15
C6 Hinweise	15
C6.1 Altlasten	15
C6.2 Denkmalschutz	15
C6.4 Erneuerbare Energien und Klimaschutz.....	16
C6.5 Leitungsauskünfte	16
C6.6 Brandschutz.....	16
D Begründung.....	17
D1 Anlass der Planung.....	17
D2 Vorgaben des Flächennutzungsplanes	17
D3 Planungsalternativen	17
D5 Gebietsbeschreibung	18
D5.1 Brandschutz	18
D6 Beschreibung der Änderungen	18
D7 Art und Maß der baulichen Nutzung	18
Art der baulichen Nutzung	18
Maß der baulichen Nutzung.....	18

D8 Örtliche Bauvorschriften.....	19
D9 Auswirkungen auf die Umwelt.....	19
D10 Lärmschutzgutachten / Prognose von Schallimmissionen	19
D11 Geruchsimmissionsprognose.....	19

Verfahrensvermerke

-	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am	27.07.2021
-	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	04.08.2021
-	Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB	am	
-	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am	
-	Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	
-	Unterrichtung von Behörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	
-	Entwurfsbilligung und Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB	am	
-	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	
-	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	
-	Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	
-	Entwurfsbilligung und Gemeinderatsbeschluss zur erneuten Beteiligung nach Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB	am	
-	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am	
-	Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB nach Abwägung der Stellungnahmen	vom bis	
-	Erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a (3) BauGB	vom bis	
-	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am	
-	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzung über den Bebauungsplan „Blöcherhalde II“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Altensteig hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Blöcherhalde II“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Die Aufstellung erfolgte im Regelverfahren.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 24.07.2024 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 24.07.2024
B	Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom
C	Örtliche Bauvorschriften mit Hinweisen	in der Fassung vom

Anlagen

D	Begründung	
E	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB	in der Fassung vom

Weitere gesonderte Anlagen

- Umweltbericht und integrierte Grünordnung gefertigt von der HPC AG aus Rottenburg	in der Fassung vom 20.12.2024
- Lärmimmissionsprognose gefertigt von der DEKRA Automobil GmbH	in der Fassung vom 24.07.2024
- Geruchsimmisionsprognose gefertigt von der DEKRA Automobil GmbH	in der Fassung vom 12.12.2024

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Blöcherhalde II“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Altensteig,

.....
Gerhard Feeß
(Bürgermeister)

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Altensteig,

.....
Gerhard Feeß
(Bürgermeister)

B Textliche Festsetzungen

Allgemeine Angaben

- 1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.
- 2** Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden abgesehen von externen Ausgleichsmaßnahmen, die im Umweltbericht zu finden sind, keine Festsetzungen getroffen. Bei den Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan handelt es sich um nachrichtliche Wiedergaben.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

B1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend den Einträgen im Zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO:

Die nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind hier allgemein zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 bis 7 BauNVO:

Zulässig sind hier Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbebetriebe aller Art, die keine unzulässigen Immissionen verursachen, Lagerhäuser, und Lagerplätze. Ausnahmsweise können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO):

Nebenanlagen sind nicht zugelassen.

B2 Immissionsrichtwerte (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 15 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm einzuhalten (siehe auch Schallimmissionsprognose im Anhang). Im Nachtzeitraum sind durch den Schutzanspruch der Wohnbebauung im Norden keine geräuschintensiven Betriebsvorgänge zulässig.

Im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren können Gutachten hierzu verlangt werden und evtl. notwendige Maßnahmen müssen im Lageplan dargestellt und entsprechend umgesetzt werden.

B3 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis 21a BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einträgen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

Kellergeschosse sind nicht erlaubt.

B4 Höhe der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB bzw. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Es ist nur 1 Vollgeschoss mit Höhenbegrenzung zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe darf eine Höhe von 9,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird dabei vom Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut (bei Flachdächern Gesamthöhe einschließlich Attika und notwendige Verkleidungen) bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe des vorhandenen Hauptgebäudes.

B5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise bedeutet hier, dass nach offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gebaut werden darf, wobei die Längenbeschränkung entfällt.

B6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Entsprechend den Einträgen im Zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Stellplätze sind nur in den überbaubaren oder dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzgebots- und Pflanzbindungsflächen sind von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.

B7 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

(§9 Abs. 1 Nr. 11,13 und 26 BauGB)

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton und die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Auch die Straßenbeleuchtung (Masten einschl. Betonfundament) und Versorgungsanlagen (z. B. Strom- und Verteilerkästen samt deren Fundamenten) sind in einem Streifen von 0,5 m tiefe vom Straßenrand aus auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

B8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Umweltbericht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B8.1 Minimierung der Flächenversiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind so weit wie möglich zu vermeiden. Gegebenenfalls vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.

Sämtliche PKW-Stellplatzflächen, Fußwege, Lagerflächen und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Ähnlichem.

B8.2 Schutz der Böden bei Bauarbeiten im Plangebiet

Bei Bauarbeiten im Gebiet ist der natürlich anstehende Oberboden nach DIN 18915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Die

Struktur und das Gefüge des Unterbodens in offenen Bodenbereichen sind zu erhalten. Bei starkem Regen und nassem Boden und der Gefahr von Verdichtungen ist auf Erdarbeiten zu verzichten.

Die Bauabwicklung (z. B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich im Bereich bereits überbauter, versiegelter Flächen oder von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Bei Abtrag und Auffüllungen sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Die Anschlüsse an die Nachbarflurstücke sind dabei zu berücksichtigen. Falls überschüssiges Bodenmaterial anfällt, so sollte dies unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung ortsnahe verwertet werden.

Sollten während der Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbung) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz, zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o. g. Abteilung erfolgen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 BBodSchG, und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

B8.3 Schutz des Wassers

B8.3a Schutz des Grundwassers

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin etc. ist jederzeit auch während der Bauphase ggf. auch mit baulichen Maßnahmen sicherzustellen.

Auf unbefestigten Flächen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen und gewartet werden. LKW-Stellplatzflächen und Hofflächen sind wasserundurchlässig herzustellen und in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

Flächen auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden und Flächen auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden sind über Abscheideanlagen und unter Beachtung der Abwassersatzung der Stadt Altensteig in die Ortskanalisation und die Kläranlage zu entwässern.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss gemäß Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg umgehend beim Landratsamt anzuzeigen.

Schmutz- und Oberflächenwasser müssen getrennt voneinander geführt werden.

B8.3b Regenwassermanagement

Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit vollständig in Regenrückhaltebecken oder großflächig versickert werden.

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre, aus unbeschichteten Metallen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

B8.4 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind in Anlehnung an § 21 NatSchG Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Geeignet sind z. B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder nach unten abstrahlende LED-Lampen mit warmweißen LED.

Bei der Bauart der Lampen ist darauf zu achten, dass keine Insektenfallen entstehen.

B8.5 Artenschutz

B8.5a Zeitliche Beschränkung von Gehölzpflegemaßnahmen (Vögel)

Im Falle einer im Zuge von Pflegemaßnahmen ggf. erforderlichen Gehölzentnahme, ist diese auf einen Zeitraum außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. zwischen Anfang Oktober und Februar, zu beschränken.

B8.5b Schutz vor Kollisionen (Vögel)

Zum Schutz von Vögeln vor Kollisionen sollten Eckverglasungen und großflächige Verglasungen > 6 m² entsprechend gekennzeichnet werden. Greifvogelsilhouetten sind unwirksam.

B8.5c Vermeidung Kulissenwirkung (Feldlerche)

Im Bereich des geplanten Parkplatzes östlich des Bestandsgebäudes ist auf die Pflanzung von weiteren Einzelbäumen der 1. und 2. Ordnung **sowie von hochwüchsigen Sträuchern** zu verzichten, um zum Schutz der angrenzend vorkommenden Feldlerche mögliche Kulissenwirkungen zu vermeiden. Geeignet ist die Pflanzung eines Gebüschs aus niedrigwüchsigen Sträuchern (max. Endwuchshöhe 2 – 3 m), wie etwa Wildrosen (siehe auch B8.8c).

B8.6 Eingrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Unbebaute Freiflächen sind mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet: Südwestdeutsches Bergland, z. B. Blumen-Kräuter-Klimarasen v. Rieger-Hofmann) zu begrünen und zu unterhalten. Das Anlegen von „Stein- und Schottergärten“ ist nicht zulässig.

B8.7 Pflanzbindung (Pfb)

B8.7a Grünfläche (Pfb 1)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Grünflächen mit Gehölzpflanzungen am Nordost- bzw. Nordwestrand des Plangebiets sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

B8.7b Einzelbäume (Pfb 2)

Die in der Planzeichnung eingetragenen, im Randbereich der östlichen Parkfläche bereits gepflanzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Verlusts der Einzelbäume sind diese gemäß der Pflanzliste (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 2 u. 3) zu ersetzen. Die Pflanzbeete für Bäume müssen mindestens ein Volumen von 15 m³ aufweisen.

B8.8 Pflanzgebote

Die bisher geltenden Vorgaben der Pflanzgebote Pfg 1 bzw. Pfg 2 des Bebauungsplanes „Blöcherhalde“ entfallen. Diese werden im Zuge des B-Plans „Blöcherhalde II“ weitgehend überplant und durch das Pflanzgebot Pfg 3 ersetzt.

B8.8a Einzelbäume

Im Bereich von GE und GE_{eingeschränkt} samt Pfb 1-Flächen sind insgesamt 21 Laubbäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Teil dieser ist entlang der Straße „Blöcherhalde“ im südöstlichen Teil des Gewerbegebiets vorzusehen, um hier eine randliche Eingrünung zu erzielen. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen zu verwenden. Die Anpflanzungen sind insbesondere in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 2 u. 3). Die Pflanzbeete für Bäume müssen mindestens ein Volumen von 15 m³ aufweisen.

B8.8b Anpflanzen von Bäumen/Stäuchern (Pfg 3)

Entlang der südlichen und südwestlichen Gebietsgrenzen des Plangebiets sind gemäß des B-Plans Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (1. u. 2. Ordnung), Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pfg 3) festgesetzt.

Die Begrünung hat nur mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Entsprechende Empfehlungen können den Pflanzenlisten (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 1 und 2 des Umweltberichts) entnommen werden. Eine Eingrünung mit standortfremden Nadelgehölzen (Thuja, Fichte) ist nicht zulässig.

B8.8c Anpflanzen niedrigwüchsiger Sträucher (Pfg 4)

Entlang der östlichen Gebietsgrenzen des Plangebiets sind Flächen zum Anpflanzen von niedrigwüchsigen Sträuchern festgesetzt. Auf die Verwendung von Gehölzen 1. und 2. Ordnung sowie von hochwüchsigen Straucharten ist zu verzichten.

Die Begrünung hat nur mit heimischen, niedrigwüchsigen Sträuchern zu erfolgen (max. Endwuchshöhe 2-3 m). Entsprechende Empfehlungen können den Pflanzenlisten (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 1* des Umweltberichts) entnommen werden.

B8.8d Streuobstwiese (Pfg 5)

Die Grünfläche im nordwestlichen Teil des Plangebiets ist gemäß der Planzeichnung als Streuobstwiese anzulegen. Die Obstgehölze sind in einem Abstand von 10 – 15 m zu pflanzen. Die Wiesenfläche im Unterwuchs der Obstbäume ist mit einer kräuterreichen Fettwiese (Ursprungsgebiet: Südwestdeutsches Bergland, z. B. Frischwiese/Fettwiese v. Rieger-Hofmann) anzusäen und extensiv zu pflegen (ein- bis zweimalige Mahd/Jahr). Die Obstbäume sind bei Verlust zu ersetzen und regelmäßig zu pflegen (Baumschnitt).

Bei der Wahl der Obstbäume können sowohl Kultur- als auch Wildobstsorten verwendet werden (s. Anhang I, 1. Pflanzlisten für Gehölzpflanzungen, Artenliste 4 des Umweltberichts).

B8.9 Retentionsfläche

Die in der Planzeichnung eingetragene Fläche ist entsprechend zur Regenwasserretention auszubilden (mit min. _____ m³). Auf die Verwendung von autochthonem Saatgut ist zu achten. Sohle und wasserseitige Böschungen der Anlage sind als Feuchtwiese (Ursprungsgebiet: Südwestdeutsches Bergland, z. B. Feuchtwiese v. Rieger-Hofmann), die Randbereiche und trockenen Böschungsabschnitte mit einer kräuterreichen Fettwiese (Ursprungsgebiet: Südwestdeutsches Bergland, z. B. Frischwiese/Fettwiese v. Rieger-Hofmann) anzusäen und extensiv zu pflegen (ein- bis zweimalige Mahd/Jahr).

Die Grünfläche ist von Gebäuden freizuhalten; Flächenversiegelungen, auch Teilversiegelungen, sind nicht erlaubt. Die Anwendung von Pestiziden (Pflanzenschutzmittel und Biozide) ist nicht zulässig.

B8.10 Extensive Begrünung von Dachflächen

Flachdächer und bis 10° geneigte Dächer sind mindestens zu 50 v. H. der Bruttodachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen oder Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen (s. Anhang I zum Umweltbericht, 2. Extensive Begrünung von Flachdächern).

B8.11 Fassadenbegrünung

Die Fassaden von Gebäuden sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen:

baulich geschlossene Fassadenabschnitte ab 10 m Länge auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche, baulich nicht geschlossene Fassaden, wie Stützpfeilerkonstruktionen, auf mindestens 50 % der Stützpfeiler.

Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig maximal die Hälfte des Pflanzbeets mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

C Örtliche Bauvorschriften mit Hinweisen

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung LBO in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

Allgemeine Angaben Rechtsgrundlagen

Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften treten alle ursprünglich wirksamen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft; es gelten nur noch die in dieser Satzung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften.

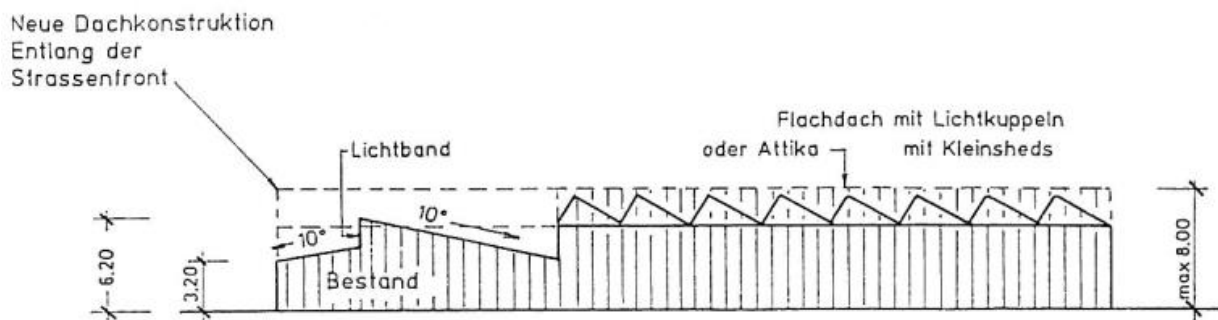
Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

C1 Äußere Gestaltung der Gebäude

C1.1 Dachform und -neigung

Zulässig sind Flach- und bis zu 10 Grad geneigte Dächer aber auch Sheds bis 3 m, die durch eine Attika verdeckt sind.

Systemskizze:



C1.2 Dachaufbauten/ Dachausschnitte

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

C1.3 Dachdeckung

Es sind nur blendungsfreie Materialien in gedeckten Rot-, Braun-, Schwarz-, Anthrazit und Grautönen zulässig.

Flachdächer und bis 10° geneigten Dächer können auch extensiv zu begrünt werden. Der Substratanteil soll dabei 10 cm betragen

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre, aus unbeschichteten Metallen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig (siehe auch B8.3b).

Solaranlagen und sonstige Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind in, an und auf dem Dach sowie den Außenwänden von Gebäuden zulässig.

C1.4 Äußere Gestaltung

Die Material- und Farbgebung neuer Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist an den Bestand anzupassen. Sichtbeton und Mauerwerk ohne farbliche Behandlung ist unzulässig.

Die äußere Farbgebung hat insgesamt in gedeckten, der näheren Umgebung angepassten Farbtönen zu erfolgen, so dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Zusätzlich sind bauliche Anlagen mit Kletterpflanzen großflächig zu begrünen (siehe auch B8.10).

Eine vogelschlagsichere Ausführung von Glas- und verspiegelten Fassaden und großflächigen Fenstern ist verpflichtend (siehe auch B8.5b).

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke müssen kleintier- und vogelsicher abgedeckt sein. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

C2 Einfriedungen

Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig wobei min. 75% pro laufendem Meter offen /durchsichtig sein müssen.

Alle Einfriedungen sind fortwährend zu unterhalten.

C3 Grundstücksgestaltung und Freiflächen

Entsprechend den Aussagen des Umweltberichtes und den Eintragungen des Grünordnungsplans (siehe auch Kapitel B8). Eine Eingrünung mit standortfremden Nadelgehölzen (Thuja, Fichte) ist ausgeschlossen.

C4 Werbeanlagen

Auffallende, das Landschaftsbild störende Farben sowie mit Wechselndem Licht beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Oberhalb der Traufkante dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden.

C5 Freileitungen

Freileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

C6 Hinweise

C6.1 Altlasten

Kleinräumige Altlasten können nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbung) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz, zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o. g. Abteilung erfolgen.

C6.2 Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen etc.) angeschnitten oder Funde (Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall etc.) gemacht werden, so ist dies, dem Landratsamt für Denkmalpflege und der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

C6.4 Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Im allgemeinen Interesse ist die Nutzung regenerativer Energien oder die Ergreifung anderer klimaschonender Maßnahmen verpflichtend.

Eine Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern wird empfohlen. Auf die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) wird hingewiesen.

Bei einer möglichen Nutzung von Erdwärme sollten die Kenntnisse des Regierungspräsidiums Freiburg Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau einbezogen werden.

C6.5 Leitungsauskünfte

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitung sind vor Beginn von Bau- oder Abrissmaßnahmen bei den zuständigen Stellen (EnBW, Telekom, Sparkassen IT, Kabel BW, Stadtwerke Altensteig, ... bzgl. Wasser und Abwasser, Strom, Gas, Kabel, usw.) Leitungsauskünfte einzuholen.

C6.6 Brandschutz

Zur Sicherstellung des 2. Flucht- und Rettungsweges sind Aufstellflächen (nach VwV Feuerwehrflächen) für die Feuerwehr zu berücksichtigen oder der 2. Flucht- und Rettungsweg muss evtl. baulich sichergestellt werden (z. B. Außentreppe).

Die Aufstellflächen sind grundsätzlich freizuhalten, im Lageplan darzustellen und im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

Eventuell kontaminiertes Löschwasser ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Insbesondere ist im Kanalsystem eine mögliche Havarie - Sperre einzubauen.

D Begründung

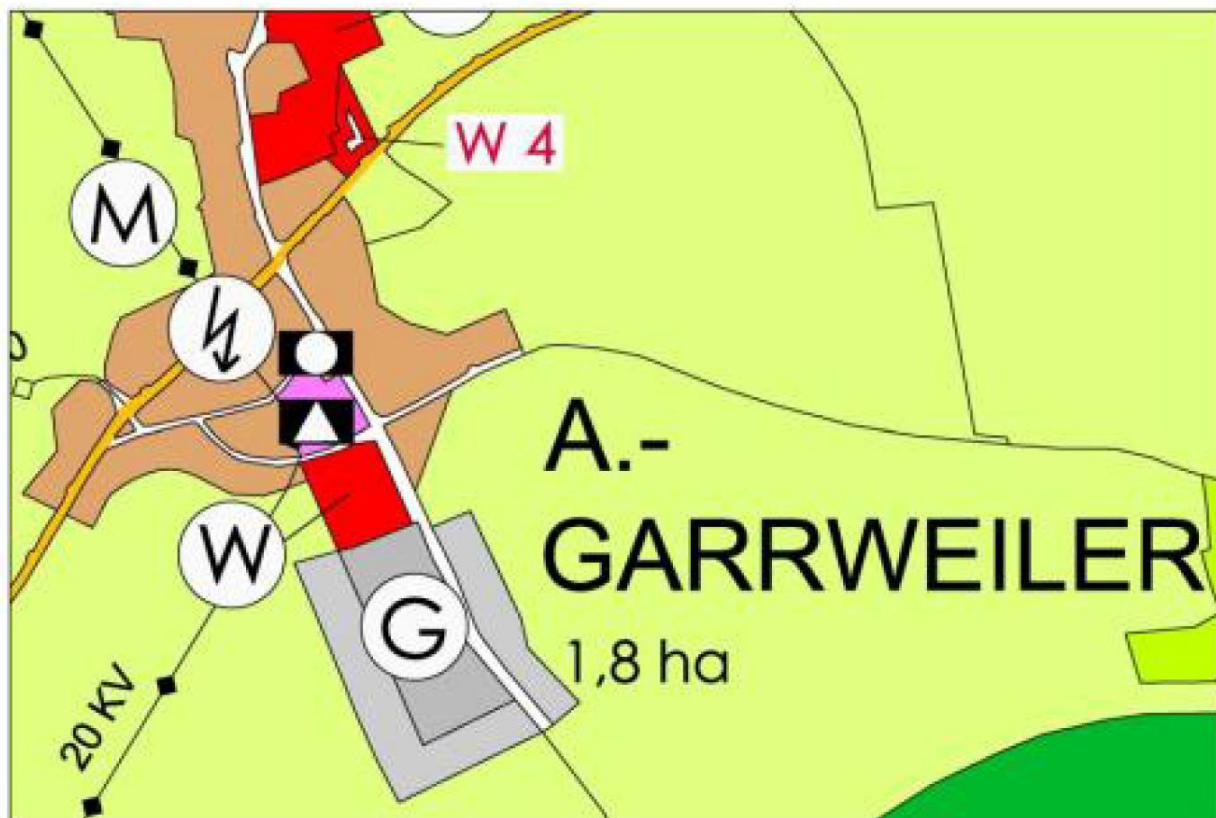
D1 Anlass der Planung

Die Firma Fritz Schlecht GmbH / SHL GmbH bedarf einer Betriebserweiterung an ihrem Standort in Garrweiler. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die geplante bauliche Erweiterung und somit der Betriebsstandort gesichert werden. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Blöcherhalde II“ soll gemäß §§ 2 und 30 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden und die erforderlichen Gewerbebauflächen ausweisen. Da die Bauleitplanung ausschließlich die Fa. Schlecht betrifft und von ihr benötigt wird, sind die Kosten des Bebauungsplanverfahrens vom Bauherrn/ Betriebsinhaber/ Eigentümer zu tragen. Eine entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarung wurde abgeschlossen.

D2 Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Ein Teil des Geltungsbereichs ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Blöcherhalde“ überplant und entsprechend im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Das restliche Gebiet liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Rahmen des aktuellen Fortschreibungsverfahrens zum Teilflächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe“ sollen die geplanten und weitere Erweiterungsflächen mit ca. 1,8 ha im Parallelverfahren als gewerbliche Planflächen ausgewiesen werden.

Auszug aus dem Teil-Flächennutzungsplan Hochnagoldtal 2035 - Gewerbe



D3 Planungsalternativen

Da es sich um ein lokales Unternehmen handelt, gibt es quasi keine Planungsalternativen.

D5 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Garrweiler. Es umfasst die Flurstücke 139/2, 139/9, 144 (teilweise) und 144/1. Sie ist ca. 1,9 ha groß.

Auf der Westseite Straße Blöcherhalde grenzt das bestehende Betriebsgelände mit Fabrikhalle, Büro, Betriebsgebäuden und Stellplätzen an. In südlicher Richtung und östlich der Straße liegen die geplanten Erweiterungsflächen und angrenzend im Nordwesten eine Fläche, die für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden soll.

Schutzgebiete sind im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, Biotope...) nicht vorhanden.

D5.1 Brandschutz

Die geforderte Löschwassermenge von _____ m³ (welche Menge in welcher Zeit?) Löschwasser nachgewiesen werden. Dies wird noch geprüft.

D6 Beschreibung der Änderungen

Das Betriebsgebäude wurde zwischenzeitlich in Richtung Süden und im südlichen Teil der Westseite erweitert. Zusätzlich soll auf dem Flst. 139/2 ein Containerplatz errichtet werden. Die Erschließung kann intern auf dem Betriebsgelände hergestellt werden. Die gemäß diesem Bebauungsplan möglichen Erweiterungen wurden bereits beim Einbau der Trennkanalisation und der Dimensionierung des neuen öffentlichen Retentionsbeckens in Garrweiler berücksichtigt.

Das erweiterte Gelände wird durch einen mit dem Pflanzgebot 3 belegten Gehölzsaum eingegrünt. In Diesen soll künftig ein Regenrückhaltebecken mit min. _____ m³ integriert werden, in der das unbelastete Dachflächenwasser möglichst vollständig versickern soll. Zusätzlich dürfen geeignete Dachflächen nun auch begrünt werden.

Auf der nord-westlich hinausragenden Fläche soll als Ausgleich für die Erweiterung eine Streuobstwiese entstehen.

Östlich der Blöcherhalde liegt ein zum Betrieb gehörender Schotterparkplatz. Dieser wird nun in den Bebauungsplan in den Bebauungsplan einbezogen. Diese Fläche wurde wie die Erweiterungsfläche auf der Südseite landwirtschaftlich genutzt und soll künftig mit einem niedrigen Gehölzstreifen eingegrünt werden.

D7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird zur Standortsicherung des bestehenden Betriebes und für die oben genannten Erweiterungen aufgestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben, die keine unzulässigen Immissionen verursachen. Im Einzelfall können im Genehmigungsverfahren Gutachten hierzu verlangt werden und evtl. notwendige Maßnahmen müssen dargestellt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird dem Bestand angepasst. Es werden unter anderem überbaubare Flächen, die Bauweise, die Grundflächenzahl und Gebäudehöhen festgesetzt.

D8 Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO festgesetzt.

D9 Auswirkungen auf die Umwelt

Zum Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht, in der Fassung vom 20.12.2024, wurde von der HPC AG aus Rottenburg durchgeführt und erstellt.

Darin enthalten sind eine artenschutzrechtliche Prüfung, die Darstellung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, so dass artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht eintreten, und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Maßnahmen wurden in den die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage zur Begründung beigelegt.

D10 Lärmschutzgutachten / Prognose von Schallimmissionen

Eine schalltechnische Untersuchung wurde von der DEKRA Automobil GmbH aus Stuttgart erstellt mit der Berichts-Nr. 24800/555043270-B02 vom 31.07.2024.

Die Ergebnisse zum Gewerbelärm sind in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

D11 Geruchsimmissionsprognose

Eine Geruchsimmissionsprognose wurde von der DEKRA Automobil GmbH aus Stuttgart erstellt mit der Berichts-Nr. 555036243-B01 vom 16.12.2024

Der Immissionswert nach TA Luft für Gerüche von 15% der Jahresstunden für Gewerbe- / Industriebetriebe wird auf mehr als 95 % der Fläche des Plangebiets „Blöcherhalde II“ eingehalten.