

Gemeinde Gosheim

Bebauungsplan Gewerbegebiet

„Sturmbühl - 1. Änderung und Erweiterung“

Bebauungsplan Teil B

Schriftliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan (Plan 1 v.2) M 1 : 500 v. 09.02.2017, Format 1.600 x 891
- b.) Lageplan (Plan 2 v.2) M 1 : 500 v. 09.02.2017
- c.) Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 09.02.2017
- d.) Begründung
- e.) Umweltbericht mit Umweltprüfung vom Büro Dr. Großmann, Balingen, bestehend aus:
 - a. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 02.10.2015
 - b. Bestandsplan / Biotope, Plan 1 zum Umweltbericht, M 1 : 1.000
 - c. Maßnahmeplan, Plan 2 zum Umweltbericht, M 1 : 1.000
 - d. NATURA 2000 - Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. 7918-34 vom 05.02.2015
 - e. NATURA 2000 - Vorprüfung für das SPA Vogelschutzgebiet Nr. 7820-44 vom 05.02.2015
 - f. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.02.2015

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden in Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Inhalte und örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

(genaue Dokumentbezeichnung siehe Deckblatt)

Planungsstand: Satzung

Planungsträger: Gemeinde Gosheim

Gosheim, den 09.02.2017

Rechtliche Grundlage

für Teil A – planungsrechtliche Festsetzungen

- a) geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224), 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098), 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878), 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586), 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473) und am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- b.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, Seite 466) und am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- c.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.1991 S. 58), geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

für Teil B – örtliche Bauvorschriften

- d.) Gesetz über die Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S 357 ber. S. 416, geändert am 25. Januar 2012 (GBl. S. 65), 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), 03. Dezember 2013 (GBl. S 389) und am 11. November 2014 (GBl. S. 501).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) im Sinne von §8 BauNVO. Ausnahmen nach § 8 (3) sind zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen baumassenzahl.

2.2 Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,8 (Höchstwert) festgelegt.

2.3 Die Baumassenzahl ist mit max. 12 (Höchstwert) festgelegt.

3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§9 Abs. 2 BauGB; §16, Abs. 2 und §18 BauNVO)

3.1 Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Wandhöhe bestimmt.

3.2 Die Wandhöhe wird als Höchstwert, gemessen zwischen unterem und oberem Bezugspunkt mit $H = 12,00\text{m}$ festgelegt.

3.3 Als oberer Bezugspunkt gilt der obere Abschluss (Attika) der Wand. Als unterer Bezugspunkt gilt die tiefste, an der aufgehenden Wand anstehende, natürliche Geländeoberkante.

3.4 Bei geneigten Dächern gilt als oberer Bezugspunkt der First / Giebelspitze.

3.5 Im begründeten Einzelfall kann auf Antrag und bei gemeindlichem Einvernehmen von der vorgegebenen Wandhöhe abgewichen werden, wenn dies für Einzeleinrichtungen aus technischen Gesichtspunkten für den Betrieb evident wird, z.B. für Hochregallager. Die maximalen Wandhöhen dürfen dann bereichsweise auf bis das 2-fache erhöht werden unter der Bedingung, dass

- a) die erhöhten Gebäudehöhen auf eine Grundfläche von $< 20\%$ der insgesamt auf dem Grundstück mit Gebäuden bebauten Grundfläche beschränkt bleiben.
- b) die zulässige Baumassenzahl nicht überschritten wird

4 Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)

- 4.1 Es gilt abweichende Bauweise nach §22 (4) BauNVO
- 4.2 Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen sind Gebäude mit einer Wandlänge von über 50m unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1, Nr.2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; §23 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan ausgewiesene Baugrenzen festgelegt. Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.2 Die im Plan ausgewiesenen Leitungsrechte sind für Versorgungseinrichtungen erforderlich und dürfen nicht unter- bzw. überbaut werden (gilt für bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports). Insoweit ist das Leitungsrecht vorrangig vor den landesrechtlichen Vorschriften (Grenzabstand) und den ausgewiesenen Baugrenzen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt. Eine Grundstücksbetretung zur Unterhaltung der Anlagen ist zu dulden.

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB; §14, §21a, §23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig, soweit die Einschränkungen nach Ziff. 5 ff beachtet bleiben.

7 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Für die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gilt der Planeinschrieb.
- 7.2 Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung / Führung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.
- 7.3 Konstruktive Maßnahmen, z.B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 60 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

- 7.4 Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmaste, Überflurhydranten, Kleinverteiler) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Deren Planeintrag ist als vorläufig zu betrachten, Änderungen sind im Zuge der Bauausführung noch möglich.
- 7.5 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für private und öffentliche Grünflächen sind gemäß den Planeinschriften im Umweltbericht / Grünordnungsplan zu gestalten und zu pflegen. (Vgl. hierzu auch "Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen".)
- 7.6 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 10 Abs. 1 LBO für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen vorrangig dem ökologischen Ausgleich. Zur Gestaltung und Unterhaltung der Flächen siehe: "Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen".

8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

- 8.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.
- 8.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern eingetragen sind, ist ein min. 1,50m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.
- 8.3 Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte sind Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nicht statthaft, es sei denn, dass der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt.

9 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)

- 9.1 (wegen §20 Denkmalschutzgesetz) Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel 0761 / 208-3570; Fax: 0761 / 208-3599) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 25 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

10 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)

10.1 Hauptgebäude

10.1.1 Es werden keine gesonderten Regelungen zu den Dachformen definiert.

10.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen

10.2.1 Zu Dachform und Dachneigung gelten die Regelungen wie zu den Hauptgebäuden.

11 Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74, Abs. 1, Nr. 3 LBO)

11.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)

11.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

11.3 Als Einfriedungen sind zugelassen Draht- und Metallgitterzäune bis 2,1 m Höhe, ebenso Hecken und Strauchgruppen. Es wird empfohlen, standortfremde Gehölze wie z. B. Thuja und Zypressen zu meiden.

11.4 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.

11.5 Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50m vom Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) zurückzuschneiden.

11.6 An Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen sind Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen > 80cm Höhe zu halten (auch nicht genehmigungspflichtige und / oder nicht ortsfeste Anlagen).

12 Niederspannungsfreileitungen (§74, Abs. 1, Nr. 5 LBO)

12.1 Oberirdische Leitungen (Niederspannung, Telefon, u.a.) sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind diejenigen Leitungen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Satzungsbeschluss) bereits bestehen (Bestandsschutz der Grundstücke und der vorhandenen Leitungen).

13 Stellplätze und sonstige Befestigungen (§74, Abs. 2, LBO)

- 13.1 Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.
- 13.2 PKW-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.
- 13.3 Bei allen PKW-Stellplätzen sind die Vorgaben aus dem Umweltbericht bzgl. der Bindung und Verpflichtung für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

14 Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 1 LBO)

- 14.1 Als Zielvorgabe gilt, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Hierbei ist §10 LBO, Ziffer 1-3 zu beachten und zur Geländegestaltung soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.

15 Entwässerungsanlagen (§74, Abs. 3, Nr. 2 LBO)

- 15.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.
- 15.2 Das auf dem Grundstück anfallende häusliche Abwasser ist an die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen.
- 15.3 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlags- und Drainagewasser ist soweit vorhanden über den Regenwasserkanal abzuführen. Die sich im östlichen Teilbereich befindenden Grundstücke haben die bereits vorhandenen Entwässerungseinrichtungen (Verrohrungen, Versickerungsanlagen) zu nutzen.
- 15.4 Zur Grundstücksentwässerung sind die jeweils aktuellen Vorgaben des Landes zur Ableitung von Niederschlagswasser zu beachten. Hier wird insbesondere auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 23.03.1999 verwiesen.
- 15.5 Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig unter Angabe der Ableitungsmengen und Einleitungsstellen darzustellen.
- 15.6 Alternativ zum Anschluss an vorhandene Regenwassersysteme kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden.

- 15.7 Die Versickerung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 15.8 Evtl. anfallendes, gewerbliches Abwasser darf nicht direkt an die Gemeindekanalisation angeschlossen werden. Gegebenenfalls ist eine Vorbehandlung vorzusehen. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall mit dem Landratsamt – Untere Wasserbehörde festzulegen.

16 Anlagen für regenerative Energien

- 16.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.
- 16.2 Der Bau von Erdwärmesonden ist mit den Bauantragsunterlagen darzulegen.
- 16.3 Bohrungen für evtl. geplante Erdwärmesonden sind zur Vermeidung von Kurzschlüssen von verschiedenen Grundwasserstockwerken mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung zu versehen.

17 Bepflanzungen und Eingriffsminimierung

- 17.1 Die Bepflanzung richtet sich nach den grünordnerischen Vorgaben zum Bebauungsplan bzw. zum Umweltbericht (siehe Planeinschrieb und Umweltbericht – Maßnahmenplan).
- 17.2 Das Pflanzen von Esche darf nur im Rahmen der Naturverjüngung erfolgen. Von einer Aufforstung mit Esche ist durch das aktuelle Eschentriebsterben Abstand zu nehmen.

Empfehlung: Sinnvoll wären Tanne, Roterle, Winterlinde und Bergahorn in den nassen Bereichen und Kirsche, Winterlinde, Stiefeleiche und Berulme in den weniger nassen Bereichen.

- 17.3 Auf den mit PFG 4 gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Eingrünung des Plangebietes standortgerechte großkronige Laubbäume der *Pflanzenliste 1* (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Unterwuchs ist als extensives Grünland zu bewirtschaften.
- 17.4 Nachfolgend beschriebene Vorkehrungen zur Vermeidung sind zu beachten, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem.- § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Fledermäuse

- Vermeidungsmaßnahme 1: Rodungsarbeiten nur im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen möglicherweise vorhandener Fledermäuse in ihren Quartierlebensräumen (hier: Übertragungsquartiere einzelner Individuen). Der Zeitraum liegt außer-

halb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse (starke Bäume mit Baumhöhlen, die auch zur Überwinterung geeignet sind, sind nicht vorhanden).

Haselmäuse

- Vermeidungsmaßnahme 2: Haselmäuse bewohnen das Gebiet ganzjährig. Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr und bodenschonende Entfernung der gefällten Bäume
- Vermeidungsmaßnahme 3: Planierung und Bodenbewegung erst ab Mai.

Vögel

- Vermeidungsmaßnahme 4: Die Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brutzeit von Anfang September bis Ende Februar durchgeführt zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

18 Waldabstand

- 18.1 Der Waldabstand wird nach Maßgabe der LBO, §4 geregelt, die dortigen Vorgaben sind einzuhalten. Im zeichnerischen Teil ist eine Nutzungsgrenze zeichnerisch eingetragen und definiert. Zu der geplanten Waldgrenze sind mit Gebäuden mindestens 15m Abstand einzuhalten. Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die Feuerungsanlagen oder Aufenthaltsräume beinhalten, ist ein Abstand von mindestens 30m einzuhalten.
- 18.2 Bei Unterschreitung des nach LBO §4 geregelten Mindestabstandes zum Wald ist mit der Gemeinde Gosheim eine Haftungsverzichtserklärung für mögliche Schäden aufgrund dieser Unterschreitung abzuschließen.
- 18.3 Die 5m breite Waldsaumfläche darf nicht durch einen Firmenzaun o.ä. umschlossen werden.

19 Erdverkabelungen der Netze BW

- 19.1 Für die im Planbereich liegende 110kV-Erdverkabelung ist zu beachten:
 - 19.1.1 Grabarbeiten sind in Handschachtung auszuführen.
 - 19.1.2 Die 110-kV-Kabeltrassen dürfen nicht überbaut werden.
 - 19.1.3 Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte (Schutzstreifen von 1,5 m beidseitig der Leitungsachse) ist einzuhalten.
 - 19.1.4 Bei Bepflanzung ist ein Abstand von mindestens 2,5 m beidseitig der Leitungsachse einzuhalten.
 - 19.1.5 Die Abmessungen von Schächten und anderen Bauwerken sind den örtlichen Gegebenheiten so anzupassen, dass die Leitung nicht bewegt oder überbaut und die genannten Mindestabstände eingehalten werden.
 - 19.1.6 Tiefbauarbeiten, die eine Abschaltung des 110-kV-Kabels notwendig machen, erfordern eine frühzeitige Terminabstimmung, da die Abschaltung nur zeitweise und unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange durchgeführt werden kann. Die Kosten etwaiger Abschaltung (Personal, Fahrzeuge) sind vom Veranlasser zu tragen.
- 19.2 Für die im Planbereich liegenden 20-kV-Erdkabel ist zu beachten:
 - 19.2.1 Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung, z.B. Bepflanzung von Bäumen nur nach Prüfung und ggf. Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

C Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise

20 Baugrund und Bodenschutz

- 20.1 Auf Grund von Erfahrungswerten der bereits realisierten Erschließungs- und Bauvorhaben und den vom geologischen Landesamt zum Gebiet bereits ausgesprochenen Hinweisen ist zu erwarten, dass im tieferen Untergrund Gesteine des Dogger Gamma bis Epsilon anstehen. Diese bestehen aus einer Wechselfolge von Ton-, Mergel- und Kalksteinen. Überlagert werden die Festgesteine von Hanglehmen bzw. einer eiszeitlichen Solifluktionsdecke stark wechselnder Mächtigkeit, örtlich auch von fossilen Rutschmassen. In den Hanglehmen und in stärker geklüfteten Festgesteinsbänken ist besonders zu feuchten Jahreszeiten mit Sickerwasser zu rechnen. Bei geotechnischen Fragen bei Planungs- und –Bauarbeiten wird ingenieurgeologische Baugrubenabnahme durch ein Sachverständigenbüro empfohlen.
- 20.2 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligen Boden ausgeführt werden. 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.
- 20.3 Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.
- 20.4 Die Lagerung bzw. Zwischenlagerung des humosen Oberbodens (Mieten bis max. 2,5 Höhe) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet mit tiefwurzelnden Pflanzen zu bepflanzen. Sie darf nicht befahren werden.
- 20.5 Wird für evtl. Auffüllung zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 oder VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.
- 20.6 Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

21 Entwässerung

- 21.1 Es kann nicht generell sichergestellt werden, dass die Sohlendrainage, die an die Vorflut bzw. Regenwasserableitung anzuschließen ist, in freiem Abfluss entwässert. Bei Unterkellerung wird empfohlen, den Keller bis auf OK freies Drainniveau wasserdicht auszubilden und / oder eine separate Drainagepumpe vorzusehen.

- 21.2 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen empfohlen (siehe Ziffer 15.ff, Entwässerungsanlagen). Falls das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden soll, ist die Errichtung der Zisterne bzw. auch die Nutzung des Regenwassers der Gemeinde gesondert anzuzeigen. Dies gilt, auch wenn die Brauchwassernutzung im Nachhinein erfolgt.
- 21.3 Es besteht kein Anspruch, dass die Grundstücke im Freispiegel entwässert werden können.
- 21.4 Hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 (200) verwiesen. Der Antragsteller hat mit den Bauantragsunterlagen ein Versickerungsgutachten vorzulegen.
- 21.5 Bei Anlage von Versickerungseinrichtungen - soweit wasserwirtschaftlich zulässig – ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Gebäudefundamenten zu achten.
- 21.6 Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

22 Immissionsschutz

- 22.1 Die vom jeweiligen Gewerbebetrieb ausgehenden Immissionen dürfen die gesetzlichen Vorgaben aus übergeordneten Gesetzgebungen nicht überschreiten. Die in der Umgebung einzuhaltenen Immissionswerte sind auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie der darauf basierenden Landesgesetze und Verwaltungsvorschriften nachzuweisen, wobei bei den einzuhaltenen Grenzwerten die jeweils maßgebende reale Umgebungsnutzung zu beachten ist.

23 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

- 23.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.

Gosheim, den 09.02.2017

.....(*Haller, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Sturmbühl – 1. Änderung und Erweiterung“ / Gemeinde Gosheim, Landkreis Tuttlingen

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 20.01.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 30.01.2014
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am 20.01.2014
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 26.06.2015.
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes am 22.07.2015 (Erörterungstermin). Der Erörterungstermin wurde ortsüblich bekannt gemacht am 08.07.2015.
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 07.09.2015.
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 07.09.2015.
8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom 19.10.2015 bis zum 13.11.2015 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht am 08.10.2015.
9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom 16.10.2015.
10. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am 14.12.2015.
11. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am 27.03.2017.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat mit gleichem Datum.
12. Der Satzungsbeschluss der Gemeinde zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschens von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzung tritt am in Kraft.

Gosheim, den
.....(*Haller, Bürgermeister*)
(Datum, Stempel, Unterschrift)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Gosheim, den
.....(*Haller, Bürgermeister*)
(Datum, Stempel, Unterschrift)