

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan „Stockacher Straße Teil II - Erweiterung“
in Tuttlingen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. L S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (siehe Eintragung im Plan)

GE - Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO können zugelassen werden.

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

In Verbindung mit §1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente führen im Gewerbegebiet (GE) ausgeschlossen.

Gemäß GMA - Gutachten sind dies folgende Sortimente :

- Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren/ Bastelartikel
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- Schuhe, Lederwaren
- Orthopädie- / Sanitätswesen
- Bild- und Tonträger, Telekommunikationsbedarf, Fotowaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe

- Optik / Hörgeräte
- Uhren / Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien

Nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)
- Reformwaren
- Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) gem. § 17 BauNVO

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe wird bei der II – geschossigen Bebauung auf max. 10 m bergseitig festgesetzt. Die Traufhöhe / Gebäudehöhe wird gemessen an der höchsten Stelle des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis Oberkante Dachabschluss.

3. Bauweise (siehe Eintragung im Plan)

Besondere Bauweise (b) gem. § 22 (4) BauNVO

In der besonderen Bauweise ist die offene Bauweise einzuhalten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

5. Artenschutz Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung

Die Baufeldfreimachung bzw. die Beseitigung der Gehölze ist nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich Februar zulässig.

Abriss von Gebäuden

Der Abriss der Gebäude ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 1. November bis einschließlich Februar zulässig.

6. Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs).

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

§9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313).

1. Gestaltung unbebauter Flächen

Die Baugrundstücke sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang (LKW – Zufahrt, betriebliche Arbeitsfläche, Fläche zum Be- und Entladen) zu versiegeln. Stellplätze und Gebäudezugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen. Die Verwendung von hohen Gabionen-Mauern und Schottergärten ist unzulässig.

2. Dachgestaltung

Es sind keine unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleidächer zugelassen.

Bei Flachdächern wird empfohlen diese für Anlagen solarer Energie zu nutzen oder dauerhaft extensiv zu begrünen. Eine Kombination beider Systeme ist möglich. Die Bewässerung der Dachbegrünung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen.

3. Werbeanlagen

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig. Zur Stockacher Straße hin sind

Werbeanlagen in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Entlang der Kreuzstraße sind im anbaufreien Streifen zur Bundesstraße Werbeanlagen unzulässig.

4. Regenwasserableitung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen sowie das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen, Hof-/Parkierungsflächen und sonstigen Flächen ist oberflächlich zu versickern. Die Reinigung des Niederschlagswassers hat durch eine belebte Bodenzone zu erfolgen. Gleichwertige Niederschlagswasserbehandlungen sind vorstellbar (z.B. Bauprodukte mit DIBt-Zulassung) und gegebenenfalls wasserrechtlich zu genehmigen. Stark belastetes Niederschlagswasser von gewerblichen Umschlagflächen ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation zu leiten.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem einzelnen Grundstück über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden o.ä.) gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Ist aus technischen Gründen eine Retention nicht möglich, ist mittels abflussminimierender Maßnahmen eine Begrenzung des Abflusses erforderlich. In diesem Fall wird die Verwendung eines Gründachs auf allen Dachflächen obligatorisch.

5. Versorgungsleitungen

Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen.

III. Hinweise

1. Tiefbauarbeiten

Tiefbauarbeiten im Plangebiet sind gutachterlich zu begleiten, um für den anfallenden Aushub auf der Grundlage von Deklarationsanalysen den Verwertungs- bzw. Beseitigungsweg festlegen zu können.

2. Bodenschutz

Beim Rückbau sind die Abbruchmaterialien selektiv rückzubauen und ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen. Die Hinweise des Abbruchmerkblattes sind einzuhalten.

Die Fläche ist vollständig und gründlich von Abbruchstücken (Bauschuttanteilen) zu säubern, bevor Erdaushubarbeiten vorgenommen werden. Eine Vermischung von unbelastetem Erdaushub und bodenfremden Beimengungen ist nicht zulässig.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken.

Bei Zutagetreten von optischen (z.B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial ist umgehend Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt aufzunehmen.

Überschüssiges Erdmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten/ entsorgen. Es sind Haufwerke zu bilden und Deklarationsanalysen zu erstellen, um den Entsorgungsweg festlegen zu können. Das Untersuchungsergebnis ist dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV- Bodenmaterial zu erfolgen.

Die Verwendung von anfallendem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) wird ausdrücklich untersagt.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) 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 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Tuttlingen, 20.09.2019

Planung und Bauservice

Abt. Stadtplanung

Michael Herre