

Zweckverband IIG  
Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet  
Vogelherd/ Längefeld  
Mit den Gemeinden Straßberg, Winterlingen  
Zollernalbkreis



Bebauungsplan  
Interkommunales Gewerbegebiet  
Bauabschnitt 3 „Vogelherd- Nord II“

**Satzung**

**- Planungsrechtliche Festsetzungen –**

Stand Juli 2017

<b>Auftraggeber:</b> Gemeinde Straßberg Lindenstraße 5 72479 Straßberg Telefon: 07434/9384-0 Telefax: 07434/9384-44 E-Mail: <a href="mailto:info@strassberg.de">info@strassberg.de</a>	<b>Planverfasser:</b> Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH In der Au 11 72488 Sigmaringen Telefon: 07571 7445-0 Telefax: 07571 7445-66 E-Mail: <a href="mailto:info@langenbach.de">info@langenbach.de</a>
--	--

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	1
II.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	1
III.	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BIS 6 BAUGB) .....	1
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 1 – 15 BAUNVO) .....	1
2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 – 21A BAUNVO) .....	2
3	BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO) .....	2
4	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO) .....	2
5	GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB) .....	2
6	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) .....	3
7	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB) .....	3
8	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB) .....	3
9	GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) .....	3
IV.	HINWEISE .....	4
1	WASSERSCHUTZGEBIET .....	4
2	NIEDERSCHLAGSWASSER .....	4
3	GEWERBLICHES ABWASSER .....	4
4	KULTURDENKMALE UND ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE .....	4
5	SCHUTZ VON BODEN UND GRUNDWASSER .....	4
6	PFLANZLISTE .....	5

## I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom i.d.F. vom 05. 03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. Nr. 5, S. 99)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**Gemeindeordnung – GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,100)
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (**VwV Stellplätze**) vom 28.05.2015 (GBl. S. 590)

## II. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus dem Planteil vom 04.07.2017, der auch Bestandteil der Satzung ist.

## III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 6 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung im Bebauungsplan. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als geplantes „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen. In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe jeder Art



Ausnahmenweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig.

Innerhalb der als „Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Flächen sind Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im Lageplan sowie der Höhe der baulichen Anlage.

Die Höhe der baulichen Anlage wird über die max. First-(FH) bzw. die max. Traufhöhe (TH) definiert.

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (TH) bzw. bis zum obersten Abschluss des Daches (FH) darf folgende Höhe nicht überschreiten:

Südlicher Teilbereich (GE1) TH 9,5 m FH 14 m

Nördlicher Teilbereich (GE2) TH 8 m FH 12 m

Überschreitungen dieser Höhe – sind nach vorherigem Herstellen des Einvernehmens mit der Gemeinde – bis max. + 50 cm möglich.

## **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## **4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Eintragung von Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

## **5 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen für Ver- und Entsorgung nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

## **6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von Süden über die Straße „Kreuzsteig“ des Baugebietes „Vogelherd Nord“.

Zur inneren Erschließung wird die Straße „Kreuzsteig“ verlängert. Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer in einer Breite von 0,20 m und in einer Tiefe von 0,50 m zu dulden. Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

## **7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Als private Grünflächen werden Streifen von 5 m breite entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie 3 m breite Grünflächen beidseitig entlang der Erschließungsstraße sowie der südwestlichen Grenze festgelegt. Die entfallende Fläche für Zufahrten ist im gleichen Umfang anderweitig auf dem Grundstück auszugleichen.

## **8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Zur Einbindung ins Landschaftsbild werden Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen festgesetzt:

Der nordöstliche Grünstreifen ist mit einer 2-reihigen Hecke mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Erschließungsstraße sind beidseitig jeweils mind. 4 hochstämmige Laubbäume festgesetzt. Die Standorte sind innerhalb der Grünfläche frei zu wählen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bleibt erhalten.

Auf der südwestlichen privaten Grünfläche Pflanzung einer Baumreihe mit min. 13 hochstämmige Laubbäumen auf extensiv gepflegten Grünflächen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Die Baumart und Qualität ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Vegetationsperiode in gleicher Art zu ersetzen.

## **9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein temporäres Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (fr) dargestellt.

Aufgestellt:  
Straßberg, den 17.07.18

Markus Zeiser  
Bürgermeister



## **IV. Hinweise**

### **1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet ist Teil der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebiets „*Quellen im Schmietal*“ und dient als Grundwasserneubildungsfläche.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 02.12.1988 sowie die Bestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt u. Verkehr über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung (VAwS) vom 11.02.1994 in der jeweils gültigen Fassung sind genau einzuhalten. Die Schutzgebietsverordnung kann im Landratsamt Zollernalbkreis, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz eingesehen werden.

### **2 Niederschlagswasser**

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 46 Abs. 2 Satz 2 (Beseitigung von Niederschlagswasser) des Wassergesetzes Baden-Württemberg zu beachten und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz. Hierbei sind die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, zuletzt geändert am 03.12.2013, sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden. Eine Versickerungsplanung ist im Zuge der Baugenehmigung zu erbringen.

### **3 Gewerbliches Abwasser**

Gewerbliche Bauvorhaben sind dem Landratsamt Zollernalbkreis zur Stellungnahme vorzulegen. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen oder von denen Immissionen zu erwarten sind, müssen an die Kläranlage angeschlossen werden. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Anlagenverordnung –VawS– vom 11. Februar 1994 in der jeweiligen gültigen Fassung zu beachten.

### **4 Kulturdenkmale und archäologische Denkmale**

Im Baugebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen.

Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### **5 Schutz von Boden und Grundwasser**

Durch sachgerechten und vorsichtigem Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrstoffen und Abfall muss nach den einschlägigen Fachnormen und Richtlinien erfolgen.

## 6 Pflanzliste

Die Pflanzliste wurde unter Beachtung der potenziellen natürlichen Vegetation sowie des Heftes „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002) erarbeitet. Hierbei werden für die Gemeinden Straßberg/Winterlingen folgende Arten empfohlen, die weitestgehend die potenzielle natürliche Vegetation der Region widerspiegeln und den besonderen Standortansprüchen des Plangebiets gerecht werden.

### Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt)

Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche

### Ergänzungssortiment:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### **Heckenpflanzung**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn