TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**

GE

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) — § 8 BauNVO

1.1.1.1 Zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen: — § 8 (2) BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Tankstellen,
6. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel wird auf max. 800 m² beschränkt.

Im Einzelhandel (Lebensmittel und Nicht-Lebensmittel) sind max. 30 % der Verkaufsfläche für folgende innenstadtrelevante Sortimente (Nicht-Lebensmittel) zulässig:
- Reform- und Drogeriewaren I Parfümerie I Tiernahrung -
- Textilien
- Schuhe- und LederNaren
- Haushaltswaren
- Elektroartikel
- Spielwaren
- Papier- und Schreibwaren
- Weitere innenstadtrelevante Sortimente (Randsortimente)

Der Anteil der einzelnen Sortimente darf max. 20 % der zulässigen Verkaufsfläche für Nicht-Lebensmittel betragen.

1.1.1.2 Nicht zulässig im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen: — § 1 (5) BauNVO

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

1.1.1.3 Folgende Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden — § 1 (6) 1 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**

IV

1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse — § 16 (2) 3 BauNVO, § 20 BauNVO

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse für Einzelgebäude (z.B. Verwaltungsgebäude) kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dadurch die Geschoßflächenzahl nicht und die Gebäudehöhe nur geringfügig überschritten wird.

GRZ 0,35

1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl — § 16 (2) 1 BauNVO, § 19 BauNVO

Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist mit den in Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

GFZ 1,0

1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl — § 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO

GH 16,0

1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika.

1.3 Höhenlage der Gebäude — **§ 9 (3) BauGB**

1.3.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind auf das angrenzende Erschließungsstraßen-Niveau auszurichten.

1.4 Bauweise — **§ 9 (1) 2 BauGB**

o

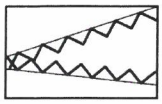
1.4.1 offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen — **§ 9 (1) 2 BauGB**

1.5.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (5) BauNVO i.V.m. §§12,14 BauNVO

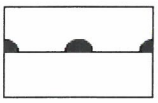
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
- Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,
- Lagerflächen.



1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen **§ 9 (1) 10 BauGB**

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Zur Bepflanzung zulässig sind:
- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m Höhe.

1.7 Verkehrsflächen **§ 9 (1) 11 BauGB**



1.7.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB

1.8 Flächen für Garagen und Stellplätze **§ 9 (1) 4 BauGB**

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

PKW-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken so anzulegen, dass sie nur über die Grundstückszufahrten erreichbar sind.
Grundstückszufahrten dürfen, soweit durch Planeintrag nicht beschränkt, eine Breite von jeweils 10,0 m nicht überschreiten. Pro Baugrundstück sind max. 2 Zufahrten zulässig.

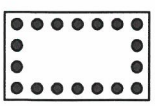
1.9 Flächen für Nebenanlagen **§ 9 (1) 4 BauGB**

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen **§ 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 (1) 20 BauGB** **§ 9 (1) 25 BauGB**



1.11.1 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25b BauGB

Die vorhandenen Bäume, Gehölze und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige

Neupflanzungen zu ersetzen (Bepflanzung gem. Pflanzlisten).

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO unzulässig.

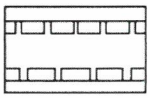
1.11.2 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung § 9 (1) 20 BauGB

Falls es im Rahmen der zulässigen Grundstücks- und Gebäudenutzungen zu Gehölzrodungen, Abbruch- oder Umbaumaßnahmen am Dach oder an der Fassade des Gebäudes kommt, ist der allgemeine und besondere Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen (insbesondere Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel).

1.11.3 Pflanzlisten § 9 (1) 25a BauGB

Großsträucher:
Eberesche, Hainbuche, Schneeball, Haselnuss, Heckenkirsche

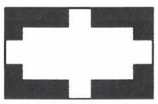
Decksträucher:
Liguster, Schneebeere, Hartriegel, Johannesbeere (wilde Form)
Kletterpflanzen:
Wilder Wein, Efeu, Gemeine Waldrebe, Kletterrose, Knöterich, Blauregen



1.12 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen **§ 9 (1) 21 BauGB**

LR 1 - Leitungsrecht Wasserleitung zugunsten der Versorgungsträger (Rißgruppe)
LR 2 - Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bundesbahn
LR 3 - Leitungsrecht Abwasserleitung zugunsten der Versorgungsträger (Abwasserzweckverband)

1.13 Sonstige Planzeichen



1.13.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

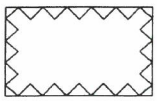
Grenze des räumlichen Änderungsbereichs des Bebauungsplanes

1.13.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)
6 – Bauweise

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



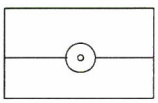
2.1 10,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Landesstraße L251 - Anbauverbotsstreifen

Innerhalb des Anbauverbotsstreifens dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden.
Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.
Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

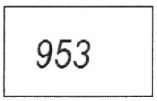
Innerhalb des Anbauverbotsstreifens ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zugelassen.

3. Hinweise

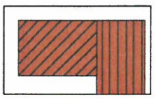
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern



vorhandene Wohn- und Nebengebäude

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Regenwasser

Die Versickerung von schädlich verunreinigtem Regenwasser ist unzulässig.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist unzulässig.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.5 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.7 Bahnanlagen

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Öchsle Bahn AG, Zeppelinring 27 – 29 88400, Biberach/Riss als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten.

Grundsätzlich sind bei Bepflanzungen die freizuhaltenden Sicherheitsabstände der Eisenbahn zu beachten. Bei den Abstandsberechnungen ist in diesen Fällen auch der zu erwartende Vegetationsschub, sowie die dauerhafte Pflege zu berücksichtigen.

3.8 Bepflanzungsplan

Zu jedem Baugesuch ist dem Baurechtsamt ein genereller sowie vor der Rohbauabnahme ein detaillierter Bepflanzungsplan mit Aussagen über die Pflanzenarten und Pflanzstandorte vorzulegen. Spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude müssen die Neuanpflanzungen für den jeweils dazugehörigen Bereich fertiggestellt sein.

3.9 Höhenlage der baulichen Anlagen

Erdgeschossfußbodenhöhen werden im Baugenehmigungsverfahren endgültig festgelegt.

3.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.
Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 07.09.2022

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 07.09.2022