

**GEMEINDE      EPFENDORF**  
**ORTSTEIL      EPFENDORF**  
**LANDKREIS    ROTTWEIL**

# BEBAUUNGSPLAN

## >> BAUHOF LANGENTAL <<

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen  
Festsetzung des Lageplanes werden folgende**

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet 1 + 2)
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geänd. durch Art. 17 des Ges. vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2332, 2334)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 23.08.1998 (GMBI. Nr. 6 vom 28.08.1998, S.503)
- 1.5 Landeswaldgesetz i.d.F. vom 31.08.1995 (GBl. S.685), zul. geänd. durch Art. 92 des Ges. vom 13.07.2004 (GBl. S.469)
- 1.6 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990
- 1.7 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) i.d.F. vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zul. geänd. durch Art 30 des Ges. vom 13.07.2004 (GBl. S. 469)
- 1.8 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S.157)
- 1.9 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. der Bek. vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), zul. geänd. durch Art. 3 des Ges. vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)
- 1.10 Bundes- Naturschutzgesetz i. d. F. der Bek. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zul. geänd. Durch Art. 5 des Ges. vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- 1.11 Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18.09.1995 (GMBI. 1995 S. 671)

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
2.7	Herstellen von Verkehrsflächen
2.8	Verbot des Zuganges zur Zufahrt
2.9	Kabelkästen
2.10	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.11	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Grünflächen
2.12	Flächen für Stellplätze
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung** **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

#### **2.1.1 Sondergebiet SO 1 - Bauhof** **(§ 11 BauNVO)**

**Zulässig sind:**

- Anlagen zum Abstellen, Reinigen und Warten von Fahrzeugen und Gerätschaften
- Anlagen zum Aufenthalt von Bauhof – oder Gemeindebediensteten
- Außenlagenflächen zur Unterbringung von Materialien, Geräten, Maschinen und Fahrzeugen

#### **2.1.2 Sondergebiet SO 2 - Versammlungsstätte** **(§ 11 BauNVO)**

**Zulässig sind:**

- Vereinsheim
- Versammlungsstätte

### **2.2 Nebenanlagen** **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

**Zulässig sind:**

- Container- Abstellplätze
- Silos
- Stellplätze
- Einfriedungen

**2.3      Maß der baulichen Nutzung**  
**(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)**

Die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

**2.4      Bauweise**  
**(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<< gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

**2.5      Zahl der Vollgeschosse**  
**(§ 16 (2) BauNVO)**

gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

**2.6      Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind**  
**(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

**2.6.1      Sichtfelder**

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen, die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen, wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

**2.6.2      Leitungsrechte**

▪ Ver- und Entsorgung

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen zu Errichtung, Einlegung, zu Betreiben und unterhalten sowie bei Bedarf zu Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen, zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger.

▪ Versorgungseinrichtungen

Versorgungseinrichtungen (Schaltschränke, Kabelverteiler u.a.) sind von den hiervon betroffenen Grundstückseigentümern auf deren Grundstücken zu dulden.

Die im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzt Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

## **2.7      Herstellen der Verkehrsflächen** **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

### **Allgemein**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## **2.8      Verbot des Zuganges und der Zufahrt**

Entlang des im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) markierten Bereichs sind von den privaten Baugrundstücken keine Zugänge und Zufahrten zulässig.

## **2.9      Kabelkästen** **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

## **2.10     Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **2.10.1    Beleuchtung**

Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Natriumdampf-Niederdrucklampen auszustatten.

### **2.10.2    Schonender Umgang mit Grund und Boden**

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 Ab-

schluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

### **2.10.3      Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zur Vorflut abgeleitet werden.

Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen

## **2.11      Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Grünflächen** **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

### **2.11.1      Grünflächen PFF 1 >> öffentlich <<**

Flächen zum Schutz und Erweiterung eines bestehenden 24a – Biotops. Das Biotop (Heckenstruktur) darf als pflegerische Maßnahme zurück geschnitten werden.

### **2.11.2      Grünflächen PFF 2 >> öffentlich <<**

Wiesenflächen mit einzelnen heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen.

### **2.11.3      Pflanzfestsetzung PFF 3 >> öffentlich <<** **Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Wiesenflächen mit einzelnen heimischen standortgerechten Bäumen.

### **2.11.4      Pflanzfestsetzung PFF 4 >> öffentlich <<** **Einzelbäume**

Heimische, standortgerecht Laubbäume. Der Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

**2.12 Flächen für Stellplätze**  
**(§ 9 (1) Nr. 4,11 und 22 BauGB)**

Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMAL-SCHUTZ**  
**(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

**3.1 Archäologische Denkmalpflege**  
**(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.:0761-208-3500, Fax:0761-208-3544** unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

**Aufgestellt:**

Epfendorf, den 21.02.2006  
geändert am 19.09.2006



  
Karl-Heinz Villinger  
(Bürgermeister)

**Ausgefertigt:**

Epfendorf, den 19. Sep. 2006



  
Karl-Heinz Villinger  
(Bürgermeister)



**GEMEINDE      EPFENDORF**  
**ORTSTEIL      EPFENDORF**  
**LANDKREIS    ROTTWEIL**

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES**

## **>> BAUHOF LANGENTAL <<**

**Folgende**

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**werden aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Örtliche Bauvorschriften
2.1	Dachformen, Dachneigung
2.2	Dachgestaltung

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
2.3	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.4	Außenantennen und Versorgungsleitungen
2.5	Zulässigkeit von Geländeänderungen
2.6	Einfriedungen
<b>3.</b>	<b>Hinweise</b>
3.1	Kanalhausanschlüsse
3.2	Dränungen
3.3	Gewerbliche Abwässer
3.4	Altlasten
3.5	Geotechnik

# **1.        RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1        Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995  
(GBl. S. 797), zul. geänd. durch Art. 30 des Ges. vom 13.07.2004  
(GBl. S.469)
- 1.2        Telekommunikationsgesetz vom 25.07.1996
- 1.3        Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser  
vom 01.01.1999, aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 WG (durch das  
Wasserrechtsvereinfachungs- und – beschleunigungsgesetz vom  
16. Juli 1998, BGBl. 422

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **2.1 Dachformen, Dachneigungen**

**(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Dachform und Dachneigungen sind freibleibend

Solar- und Photovoltaik sind zulässig, sofern sie in Dachflächen und/oder Wandflächen oder parallel hierzu angeordnet werden.

### **2.2 Dachgestaltung**

**(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Zulässig sind:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit einer max. Länge von Max. 2/3 der Dachlänge auf der sie liegen
- Solar - und Photovoltaikanlagen sind zulässig

### **2.3 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude**

**(§ 74 (1) Nr. LBO)**

Festgesetzt ist:

- die Gebäudehöhen dürfen die im Bebauungsplan (zeichn. Teil) festgesetzten maximalen Obergrenzen nicht überschreiten
- für die vor dem Satzungsbeschluss dieser Planung bereits bestehenden Gebäude ist die bestehende Gebäudehöhe als max. Obergrenze festgesetzt

### **2.4 Außenantennen und Versorgungsleitungen**

**(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Festgesetzt ist:

- Strom- und Fernmeldefreileitungen sind für neu zu erstellende Gebäude nicht zulässig
- Zulässig sind parabolische Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung bis zu einem Durchmesser von 1,0 m

- Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie für kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig

## **2.5 Zulässigkeit von Geländeänderungen** **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Auffüllungen und Abgrabungen über 1.00 m außerhalb von Baugruben, sind nur ausnahmsweise zulässig.

Notwendige Stützvorrichtungen sind mit natürlichen Baustoffen auszuführen (z.B. Stützmauer aus Bruchstein).

## **2.6 Einfriedungen** **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

**Festgesetzt ist:**

Draht- und/oder Holzzäune bis. max. 2,0 m Höhe sind zulässig. Entlang Verkehrsflächen ohne Sicherheitsstreifen sind Einzäunungen mindestens 0,50 m vom Verkehrsflächenrand zurückzusetzen.

## **3. H I N W E I S E**

### **3.1 Kanalhausanschlüsse**

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

### **3.2 Dränungen**

Dränungen dürfen nur in Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wieder herzustellen. Ein Anschluss an der öffentlichen Kanalisation ist nicht zulässig.

### **3.3 Gewerbliche Abwässer**

Eventuell anfallende wassergefährdende Abwässer bedürfen einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist im Einzelfall mit dem Landratsamt - Umweltschutzamt - abzustimmen.

### 3.4 Altlasten

Sofern Verunreinigungen im Untergrund angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Rottweil – Umweltschutzamt – zu verständigen und ein Sachverständiger einzuschalten, damit entsprechende Sicherungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

### 3.5 Geotechnik

Als Baugrund stehen Talablagerungen an. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### Aufgestellt:

Epfendorf, den 21.02.2006  
geändert am 16.05.2006



  
Karl-Heinz Villingner  
(Bürgermeister)

#### Ausgefertigt:

Epfendorf, den 19. Sep. 2006



  
Karl-Heinz Villingner  
(Bürgermeister)