

Entwurf 28. August 2007

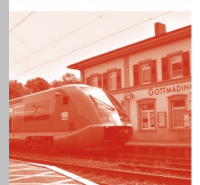
gemeinde

gottmadingen

## Bebauungsplan

„Industriegebiet Strickmann - 4. Änderung“

Textliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften



## A) Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)  
in der derzeit gültigen Fassung  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichenverordnung – PlanzV) in der derzeit gültigen Fassung  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der derzeit gültigen Fassung  
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung

## B) planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß Eintragung im Plan sind im Plangebiet Gewerbegebiete GE und Industriegebiete GI festgesetzt.
- 1.2 Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO) mit den jeweils zulässigen Anlagen.

Um ausreichende Wohnruhe in den Wohnbauflächen im Einflussbereich des Plangebietes sicherzustellen, werden in der Rangfolge in den Gebieten folgende Festsetzungen getroffen:

- A Festsetzungen konstruktiver Anforderungen am Betriebsgebäude
- B Festsetzungen zulässiger Emissionsgrenzwerte für Betriebsanlagen, die nicht der standardisierten Liste zugerechnet werden können
- C Festlegung der Emissionsgrenzwerte für außenliegende Einzelemittenten, betriebsinternen Transportverkehr, Speditionsverkehr etc.

- 1.2.1 In den GI- und GE-Gebieten sind Einzelhandelsgeschäfte unzulässig.

***Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.***

Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem zulässigen Nutzungszweck des jeweiligen Grundstücks selbst dienen.

Betriebe, die Geruchsemissionen entwickeln, müssen geeignete Vorkehrungen treffen, die Auswirkungen so herabsetzen, dass sie in den angrenzenden Wohngebieten nicht störend in Erscheinung treten.

Betriebe und Anlagen, die in der 4. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BIMSchG) (Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen, Tabelle 1 und 2 - 4. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 24.07.1985) aufgeführt sind, sind in den GE-Gebieten unzulässig.

In den Gebieten sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

- 1.2.3 Industriegebiet GI – A3  
gemäß § 9 i. V. mit § 1 Abs. 4, 5, 9 und 10 sowie § 15 BauNVO

Es sind zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Betriebstankstellen,

Lagerplätze sind als untergeordnete Nebenanlagen im Rahmen der betrieblichen Erfordernisse produzierender Betriebe zulässig.

Durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass die Außenbauteile der Betriebsgebäude im betriebsfertigen eingebauten Zustand, in Abhängigkeit des anlagentypischen Innengeräuschpegels folgende, über die Flächenanteile energetisch gemittelten, bewerteten Bauschalldämm-Maße  $R's$  aufweisen.

Innengeräuschpegel mittleres Bauschalldämm-Maß  $R's$  (dB)

LI in dB(A)	Ein- und Zweischichtbetrieb	Dreischichtbetrieb
70	7	22
75	12	27
80	17	32
85	22	37
90	27	42
95	32	47
100	37	52

In Abhängigkeit der Betriebsweise der Anlage (1-, 2- oder 3-Schicht-Betrieb) ist durch organisatorische Maßnahmen oder Einsatz entsprechender Geräte und/oder Fahrzeuge sicherzustellen, dass alle außen angeordneten Einzelemittenten in Verbindung den anlagenbezogenen Außenbauarbeiten bei Betriebsvorgängen, Be- und Entladetätigkeit, Transportvorgängen etc, die festgesetzten Emissionsgrenzwerte gemäß Anlage 2 des Gutachtens P 9050 der GSA Limburg nicht überschritten werden.

Die Einhaltung der emissionsrelevanten Festsetzungen (Emissionsgrenzwerte) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Bundes-Immissionsschutzgesetz nach den eingeführten Berechnungs- und Untersuchungsverfahren detailliert nachzuweisen. Dabei müssen die Betriebsanlagen hinsichtlich der Begrenzung der Emissionen grundsätzlich dem jeweiligen aktuellen Stand der Minderungstechnik entsprechen.

Dazu gelten die Einschränkungen und Zulässigkeiten nach 1.2.1, jedoch nicht diejenigen für die Gewerbegebiete.

1.2.4 Gewerbegebiet GE - C  
gemäß § 8 i. V. mit § 1 Abs. 4, 5, 9 und 10 sowie § 15 BauNVO

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, und öffentliche Betriebe, soweit sie den Anforderungen der festgesetzten Emissionsgrenzwerte gemäß Anlage 2 des Gutachtens P 9050 der GSA Limburg und den konstruktiven Bauteilanforderungen gemäß unten aufgelisteter Tabelle, in Abhängigkeit des Innengeräuschpegels, entsprechen.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind als untergeordnete Nebenanlagen im Rahmen der betrieblichen Erfordernisse produzierender Betriebe zulässig.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit sie den Anforderungen festgesetzten Emissionsgrenzwerte gemäß Anlage 2 des Gutachtens P 9050 der GSA Limburg und den konstruktiven Bauteilanforderungen gemäß unten aufgelisteter Tabelle, in Abhängigkeit des Innengeräuschpegels, entsprechen.

Weiter gelten die Einschränkungen und Zulässigkeiten nach 1.2.1

Durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen ist bei vorgenannten Anlagenarten, gemäß Pos. 2 bis 4 sicherzustellen, dass die Außenbauteile der Betriebsgebäude im betriebsfertigen eingebauten Zustand, in Abhängigkeit des anlagentypischen Innengeräuschpegels folgende, über die Flächenanteile energetisch gemittelten, bewerteten Bauschalldämm-Maße  $R'w$  aufweisen.

Innengeräuschpegel mittleres Bauschalldämm-Maß  $R's$  (dB)

LI in dB(A)	Ein- und Zweischichtbetrieb	Dreischichtbetrieb
70	10	25
75	15	30
80	20	35
85	25	40
90	30	45
95	35	50
100	40	55

In Abhängigkeit der Betriebsweise der Anlage (1-, 2- oder 3-Schicht-Betrieb) ist durch organisatorische Maßnahmen oder Einsatz entsprechender Geräte und/oder Fahrzeuge sicherzustellen, dass alle außen angeordneten Einzelemittenten in Verbindung mit den anlagenbezogenen Außenbauarbeiten bei Betriebsvorgängen, Be- und Entladetätigkeit, Transportvorgängen etc., die festgesetzten Emissionsgrenzwerte gemäß Anlage 2 des Gutachtens P 9050 der GSA Limburg nicht überschritten werden.

Die Einhaltung der emissionsrelevanten Festsetzungen (Emissionsgrenzwerte) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Bundes-Immissionsschutzgesetz nach den eingeführten Berechnungs- und Untersuchungsverfahren detailliert nachzuweisen. Dabei müssen die Betriebsanlagen hinsichtlich der Begrenzung der Emissionen grundsätzlich dem jeweiligen aktuellen Stand der Minderungstechnik entsprechen.

#### 1.2.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind über die inneren Erschließungsstraßen und über die nicht mit einem Zufahrtsverbot gekennzeichneten Stellen zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen, aber nicht auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen und im Abstand von weniger als 10,00 m vom Fahrbahnrand der B 34 zulässig.

Für den Zulieferungsverkehr mit LKW außerhalb der Betriebszeiten sind Parkplätze in ausreichender Zahl auf dem Betriebsgelände vorzuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)

Die Festsetzungen erfolgen durch den Einschrieb im Plan.

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

In den Gebieten GE-C und GI-A3 ist die abweichende Bauweise, d.h. die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung zulässig. Außerdem wird der Grenzanbau dann gestattet, wenn andere öffentliche Belange, wie z.B. der Brandschutz nicht entgegenstehen.

Außerdem wird zugelassen, dass das Abstandsprivileg nach § 6 LBO gegenüber allen Grundstücksgrenzen in Anspruch genommen wird.

4. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

**Ein 10,00m breiter Streifen entlang der B34 ist von der Bebauung ausgeschlossen.**

5. Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Entwicklungsrichtung oder Firstrichtung der Gebäude ist frei.

6. Gebäudehöhen / Unterkellerungen

a) Im GE-C und GI-A 3 Gebiet dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die gemäß § 11 LBO festgestellte vorhandene Geländeoberfläche um max. 30,00 m überschreiten. Nachweisbar betriebsbedingte Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

b) Bei Unterkellerungen sind die Belange des Grundwasserschutzes zu beachten.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Für die Bepflanzung gilt max. 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante.

8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostationen sind als Nebenanlagen außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei ein Abstand von >5,00 m einzuhalten, für die B 34 gilt außerdem ein Abstand von 10 m vom Fahrbahnrand.

9. Führung von Versorgungsanlagen und Niederspannungsanlagen sowie Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und § 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Diese sind unterirdisch zu führen.

## 10. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

Das Plangebiet ist im Zuge der Inneren Erschließung mit großkronigen Bäumen zu durchgrünen.

Die Außenanlagenplanung ist aus dem Grünordnungsplan zu entwickeln und mit dem Bauantrag einzureichen und von der Gemeinde zu genehmigen.

## 11. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BauGB.

## 13. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

## C) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

### 14. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 14.1 Dachneigung (siehe Planeintrag 0°- 60°)

Zulässig sind Flachdächer und bei geneigten Dächern Sattel-, Walm-, Shed- oder versetzte Pultdächer.

#### 14.2 Dachausbauten sind zulässig.

#### 14.3 Dachdeckung und Fassadengestaltung

Als Dachdeckung sind Ziegel und Zementdachplatten sowie nicht glänzende und andere asbestfreie Materialien zulässig. Bei Flachdächern sind Kiespressdächer zulässig.

Zur Erhaltung und Verbesserung der klimatischen Bedingungen wird der Einsatz von Gründächern und Fassadenbegrünungen ausdrücklich empfohlen.

#### 14.4 Garagen und Stellplätze

Die Gestaltung der Garagen ist mit dem Hauptgebäude in Einklang zu bringen. Für Dachneigung, Höhenlage und Dachdeckung gelten die Festsetzungen 14.1, 14.3 und 6.0 .

#### 14.5 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Einfriedungen sind zulässig. Die Einfriedungen sind einheitlich zu gestalten. Die Höhe wird auf max. 2 m begrenzt. Dabei ist entlang der B 34 und der Osttangente ein Abstand von > 5,0 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

2. Die Flächen zwischen Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung von Punkt 10.0 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gärtnerisch zu gestalten.

14.6 Wege und Stützmauern

Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind staubfrei auszubilden und auf dem Grundstück zu entwässern.

14.7 Farbgebung

Die Farbgebung, im Rahmen der Erstellung und Renovierung der Gebäude, ist im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen.

14.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig. Sie sind in Größe und Farbgebung mit der Gemeinde abzustimmen.

Sie sind im Abstand von weniger als 10 m zum Fahrbahnrand der B 34 nicht zulässig.

**Insbesondere sind folgende Werbeanlagen nicht zulässig:**

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z.B. Himmelsstrahler)
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- mobile Werbeanlagen
- Fremdwerbeanlagen auch in Form von Anschlägen

14.9 Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für das gesamte Gebiet ist die unterirdische Versorgung über Kabel vorgesehen. Oberirdische Antennen sind nur dann zulässig, wenn dies betriebsbedingt notwendig ist.

15. Sicherung von Bodenfunden gemäß §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz

Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Kreisarchäologe Jürgen Hald (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07531 800-3381) frühzeitig vor Beginn von Erschließungsarbeiten oder anderen Bodeneingriffen zu benachrichtigen. Gemäß §§ 10 und 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten (Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen etc.) unverzüglich dem Kreisarchäologen, der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Konstanz, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz, Tel.: 07531 800-0 oder dem Referat 25 Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Freiburg, Tel.: 0761 208-3500 zu melden und bis zur sachgerechten Bergung im Boden zu belassen. Im Bedarfsfall ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und dem Kreisarchäologen Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

16. Altlasten

**Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der LHKW-Grundwassersanierung „IPG-GWM 16-GWM 27“. Tiefbauarbeiten im Plangebiet sind durch geeignete Sachverständige zu begleiten.**

17. Planvorlagen

- 13.1 Neben den üblichen Planvorlagen im Sinne der LBO kann die Darstellung des Bauvorhabens im Modell verlangt werden.

- 13.2 Um die Wirkung des Bauvorhabens auf die Umgebungsbebauung oder im Gelände zu beurteilen, kann die Erstellung eines Lehrgerüstes verlangt werden.
18. **Ausnahmen und Befreiungen**  
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.
19. **Ordnungswidrigkeiten**  
Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.
20. **Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

Gottmadingen,

.....  
Dr. Michael Klinger, Bürgermeister

.....  
Urban Gramlich, Leiter des Ortsbauamtes