



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - FH 18,0 Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen**
 - Abweichende Bauweise
 - O Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsräume**
 - Strassenverkehrsflächen
 - Fuß- und Radweg
 - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Verkehrsgrün
- Anpflanzungen, Grünflächen**
 - Pflanzgebiet
 - Erhaltung von Bäumen
 - Pflanzgebiet 1 (PFG) Grünzäsur
 - Pflanzgebiet 2 (PFG) "Grünwall"
 - Flächen zum Schutz und zur Entwicklung der Natur auf gewerblichen Flächen
 - Flächen zum Schutz und zur Entwicklung der Natur auf natürlichen Flächen
 - Öffentliche Grünfläche - Ökologische Ausgleichsfläche
 - Private Grünfläche
- Fläche für Stellplätze**
 - Senkrechte Stellplätze auf privaten Gewerbeflächen
- Sonstige Festsetzungen**
 - Abwasseranlage
 - Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

8. Grenzen

- Grenzen des Gewerbegebietes Riesenburg
- Bereich 6. Änderung und Erweiterung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

9. Sonstige Planzeichen

- Bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenzen und Flurstücksummen - Bestand
- Höhenlinien
- Schema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
max. Firsthöhe	Bauweise

Hinweise:
 1. Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Koordinaten mit digitaler Genauigkeit sind heraus nicht ablesbar.
 2. Für die Detailausbildung der Straßen und Wege ist die Erschließungsplanung maßgebend.
 (Büro Breininger+Partner, Tübingen)

Verfahrensvermerk	Datum
- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	21.03.2011
- Entwurfsaufstellung, Auslegungsabschluss	09.05.2011
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	12.05.2011
- Bekanntmachung der Offenlage	12.05.2011
- Offenlage und Bürgerbeteiligung	20.05.2011
- Abwägung, Satzungsbeschluss in Gemeinderat	20.05.2011
- Ortsliche Bekanntmachung - Rechtskraft	26.07.2011

Dauchingen, den
 Anton Bruder, Bürgermeister

Ausfertigervermerk
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtskraftmachung maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Dauchingen, den
 Anton Bruder, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk
 Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

Dauchingen, den
 Anton Bruder, Bürgermeister

Gemeinde Dauchingen

- Schwarzwald-Baar-Kreis -
 Bebauungsplan "Riesenburg"

6. Änderung und Erweiterung - ENTWURF -

Stand: 26.07.2011

Blattformat: DIN A0
 Maßstab: 1/500

Projekt: 1112
 Bearb.: La / St

Im Original 1 : 500

Gemeinde Dauchingen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan

Gewerbegebiet „Riesenburg“

in der Fassung der

6. Änderung und Erweiterung

A – Planungsrechtliche Festsetzungen

B – Örtliche Bauvorschriften

C – Hinweise

Endfassung

Stand: 26.07.2011

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1112

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585) m.W.v. 01.03.2010

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) m.W.v. 01.05.1993

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357, ber. 05.03.2010 S. 416).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) m.W.v. 01.04.1991

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

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

1.1. **Gewerbegebiet (GE)** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Eine Wohnung pro Grundstück für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Bereitschafts- und Aufsichtspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist. Die Wohnung muss baulich mit dem Betriebsgebäude verbunden und diesem in Größe und Form untergeordnet sein.

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

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

2.2 **Zahl der Vollgeschosse**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 **Gebäudehöhen**

Firsthöhe (FH) maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Überschreitungen für technische Aufbauten sind bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig.

Die Berechnung der zulässigen Wand- und Firsthöhen erfolgt sinngemäß nach § 5 Abs. 4 LBO BW.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt oberste Dachbegrenzungskante.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

3.1 **Baugrenzen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Überschreitungen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Fläche von bis zu 30 qm sind für untergeordnete Bauteile und Vorbauten zulässig.

3.2 **Bauweise**

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

- offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

A abweichende Bauweise.

Für die abweichende Bauweise gilt: Die Gebäude können abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet werden.

4. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB).

4.1 Straßenverkehrsflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
M = Fuss- und Radweg
L = Landwirtschaftlicher Weg

4.3 Verkehrsgrünflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

4.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind
Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

5. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5.1 Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten (Privatgrundstücke) sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Standorte (s. zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) können den Zufahrtssituationen angepasst und um bis zu 3 m verschoben werden.

Für die Pflanzung der Bäume 1. Ordnung sind Hochstämme (mind. STU 16/18) zu verwenden. Alle Bäume sind mit ausreichender Pflanzscheibe (ca. 6 qm) und Pflanzgrube (ca. 80 cm x 80 cm) und mit Sicherung durch einen Dreibock zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

5.2 Erhaltung von Bäumen
Die im Plan verzeichneten Bäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

5.3 Freiflächeneingrünung
Die Baugrundstücke sind mind. zu 20 % gärtnerisch mit Rasen, Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (Ziff. 5.6) anzulegen. Je angefangene 200 qm Grünfläche ist ein Laubbaum 1. Ordnung (Qualität bzw. Nebenbestimmungen analog Ziff. 5.1) anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind verstärkt im Bereich der Grundstücksgrenzen vorzunehmen. Bei Nachweis betrieblicher Notwendigkeit kann eine Unterschreitung zugelassen werden, wenn ein doppelt so großer Ersatz in Form einer Dachbegrünung nachgewiesen wird.

5.4 Ebenerdige Stellplatzanlagen
Ebenerdige Stellplatzanlagen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, Besucherstellplätze in Rasenpflaster und sonstige Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag.

Stellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum Stammumfang 16/18 (s. Pflanzliste) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

5.5 Niederschlagswässer

Niederschlagswässer von Dachflächen können genutzt werden (Brauchwassernutzung) oder sind in auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in bepflanzte Rückhalteanlagen zu führen. Der Überlauf ist der öffentlichen Regenwasserableitung zuzuführen.

5.6 Oberflächenwässer

Oberflächenwässer von Betriebsstellplätzen, Verkehrs- und Umschlagsflächen sowie Erschließungsstraßen sind über einen Benzin- /Ölabscheider in ein Regenüberlaufbecken einzuleiten und über einen abgedichteten Graben der öffentlichen Regenwasserableitung zuzuführen. Falls betriebsbedingte oder topographische Gründe entgegenstehen (Nachweis erforderlich) sind diese Regenwässer in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Diese Festsetzungen schließen notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

5.7 Pflanzgebot 1 (PFG-1) „Grünzäsur“

Die Fläche ist stufig mit Sträuchern, Bäumen und Hecken abzupflanzen. wassergräben und Retentionsanlagen sind möglich.

5.8 Pflanzgebot 2 (PFG-2) „Grünwall“

Flächenhafte Anpflanzungen – stufig mit Sträuchern, Bäumen und Hecken.

5.9 Private Grünfläche - Obstbaumanpflanzung

Die vorhandene naturhafte Grünfläche ist in ihrer Struktur und Bepflanzung mit Obstbäumen dauerhaft zu erhalten.

5.10 Fläche zum Schutz und zur Entwicklung der Natur auf gewerblichen Flächen – ökologische Ausgleichsfläche (Pflanzgebot AF-G)

Im Randbereich der privaten Gewerbeflächen (siehe Planeintrag) ist zur freien Landschaft hin (West- und Südseite eine 2- bis 3-reihige, geschlossene Hecke aus Sträuchern mit einzelnen Bäumen zu pflanzen. Pflanzabstand Grundstücksgrenze: 2 m. Pflanzabstand Baufenster: 2 m. Reihenabstand der Sträucherreihen zueinander je 1 m und Pflanzabstand Gehölze in der Reihe ca. 2 m.

Hierzu sind folgende gebietsheimische, standortgerechte Gehölze gemäß der LfU-Liste Karlsruhe zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Bäume 2. Ordnung: Hänge-Birke (*Betula pendula*), Berg-Ahorn (*Acer campestre*), Echte Mehl-beere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Espe (*Populus tremula*).

Sträucher: Eingriffeliger und Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Ge-wöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum lantana*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Echte Hundsrose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

5.11 Fläche zum Schutz und zur Entwicklung der Natur auf naturhaften Flächen – ökologische Ausgleichsfläche (Pflanzgebot AF-N)

- Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen, Streuobst und Hecken
- Retentionsflächen und Wassergräben

- Landwirtschaftliche Wegeführungen sind möglich

6. **Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB)**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

7. **Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)**

7.1 **Elektro-Trafostation**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

7.2 **Flächen für Abwasseranlagen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

7.3 **Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

8. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Dauchingen
hier: Retentionsmulde

GFL 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Dauchingen
hier: RW-Kanal (Oberflächenwasser)

B - Örtliche Bauvorschriften

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

1.1 **Dachneigung**

Dachneigungen dürfen bis zu 15° betragen. Überschreitungen bis zu 5° sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 **Gestaltung der Dachflächen**

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in matter Tönung und gedeckten Farbtönen zulässig.

Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

1.3 **Gestaltung der Fassaden**

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden. Als Fassadenmaterial ist das zum Gewerbe-Hallenbau übliche Material zulässig, nicht jedoch Textilmaterialien und Planen.

Fassadenbegrünungen sind zugelassen und erwünscht.

2. **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind unter Beachtung nachstehender Bestimmung zulässig:

- nur an der Stätte der Leistung,
- nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- nur bis zur Höhe der Dachtraufen.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

3. **Einfriedungen, Geländeänderungen**

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 2,3 m nicht überschreiten und müssen dort mind. 0,5 m zurückversetzt werden.

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes darf entlang von Grünflächen und landwirtschaftlicher Flächen nicht verändert werden.

Ausnahmsweise sind Veränderungen zur Gewährleistung der Regenwasserableitung zulässig.

Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Ein Massenausgleich ist anzustreben.

4. **Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Ordnungswidrig nach § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

C - Hinweise

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761 / 208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Schutz des Grundwassers

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes sowie die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes „Keckquelle“ zu beachten.

Bodenschutz

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist separat zu behandeln. Kulturfähiger Unterboden und Bodenaushub ist im Plangebiet so weit wie möglich zu belassen und wieder einzubauen.

Zisternennutzung

Die Nutzung von Regenwasser-Zisternen zur Gartenbewässerung – ggf. auch als Brauchwasser – wird empfohlen.

Erdwärmesonden

Erdwärmesonden sind in der weiteren Schutzzone (Wasserschutzgebiet, Zone III) nicht zulässig.

Baugrund

Als Baugrund steht unter lokaler Auffüllung und lehmigen Deckschichten Obere Muschelkalk an. Mit örtlichen Verkarstungserscheinungen muss gerechnet werden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.