

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1 In den Mischgebieten ist die in § 6 (2) Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Die übrigen in § 6 (2) Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind zulässig.

1.1.1.2 In den Mischgebieten (MI) sind die in § 6 (2) Nrn. 6 und 7 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

1.1.1.3 In den Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) unzulässig.

1.1.2.2 In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, die Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten, sowie Spielhallen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Gebäudehöhe (§ 16-21a BauNVO)

1.2.1.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) im Gewerbegebiet ist bezogen auf Meter über Normalnull (m NN) und in der Planzeichnung durch Einschrieb im Baufenster festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.

- 1.2.1.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) im Mischgebiet ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bezogen auf
- | | |
|------------|-----------------------------|
| bergseitig | Straßenniveau + 1 Meter und |
| talseitig | Straßenniveau – 1 Meter. |
- 1.2.1.3 Das Straßenniveau kann der Planzeichnung entnommen bzw. durch Zwischenwertbildung ermittelt werden und wird gemessen an der Mitte des Gebäudes. Bei Ecksituationen wird gemessen an der Mitte der Gesamtlänge aller zur Verkehrsfläche gerichteten Fassaden.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
- 1.2.2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.2.2.2 In den Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden bis zu GRZ 1,0.
- 1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**
- Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)**
- 1.3.1 In den Mischgebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 1.3.2 In den Gewerbegebieten ist die Bauweise freigestellt.
- 1.4 Untergeordnete Bauteile (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
- Untergeordnete Bauteile können die Baugrenzen auf max. 5,0 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- Die in den Mischgebieten festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.6 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)**
- 1.6.1 In den Mischgebieten sind Stellplätze, Carports und Garagen (ST, CP, GA) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports werden definiert als an mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.6.2 In den Gewerbegebieten sind Stellplätze (ST) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Carports und Garagen (CP, GA) sind in den Gewerbegebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

HINWEIS: Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.8 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten (Anpflanzung Bäume) sind Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind heimische Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20-22 cm. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begründete Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.8.2 Stellplatzbegrünung

Auf den Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ und „Private Parkfläche“ sowie auf privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 6 PKW-Stellplätze mindestens ein mittel bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind heimische Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20-22 cm. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begründete Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

1.9 Pflanzenerhaltungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

1.9.1 Erhalt von Bäumen

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind diese Bäume einschließlich Ihres Wurzelraumes (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) gem. DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen (z.B. Stammsicherung, Erstellung eines Wurzelvorhangs, Kronenrückschnitt) in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

1.9.2 Fläche F1

Der Gehölzbestand auf der Fläche F1 ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Fläche F2

Die Fläche F2 ist als Waldfläche dauerhaft zu erhalten. Die Bewirtschaftung als Niederwald ist zulässig.

1.10.2 Fläche F3

Der Lauterbach ist innerhalb der Fläche F3 offenzulegen und naturnah zu gestalten.

1.10.3 Fläche F4a, F4b und F4c

Der Junghansstollen sowie die derzeitigen Zugänge für die Fledermäuse sind zu erhalten. Gleiches gilt für die derzeit genutzten Quartiersspalten in den Gewölberissen des Eingangsbereiches. Die Bereiche um Stolleneingänge (Flächen F4a, F4b, F4c) sind dauerhaft von einer Bebauung (10 m-Radius), verstärkter Beleuchtung, Lärm- und Abgasbelastung frei zu halten. Bei der Fläche F4c ist die Verbindung zum Lauterbach offen zu halten. Die Verbindung der Flächen F4a und F4b zum angrenzenden Wald ist ebenso freizuhalten. Alle Veränderungen an baulichen Einrichtungen sowie der Nutzung und Nutzungsintensität im Junghansstollen und im Umfeld der Eingänge sind auf ihre Verträglichkeit mit dem Artenschutz zu prüfen. Zu den Veränderungen an baulichen Einrichtungen sind auch Gebäudeabrisse vor der Stollenanlage zu zählen.

1.10.4 Fläche F5

Innerhalb der Fläche F5 sind beim Abriss der Bestandsgebäude (Gebäude Nr. 36 und Nr. 37) die Stolleneingänge zum Junghansstollen innerhalb der Gebäude sofort und dauerhaft gegen äußere Störeinflüsse und unbefugtes Betreten zu sichern.

2 HINWEISE

2.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.2 Rodung, Abriss und Arbeiten am Gewässer

2.2.1 Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nur in der Zeit von November bis Ende Februar zulässig.

2.2.2 Abrissarbeiten im Umfeld von Mauersegler-Niststandorten sollen nur in der Zeit von November bis Ende Februar durchgeführt werden.

2.2.3 Abrissarbeiten im Umfeld der Stolleneingänge zum Junghansstollen sind zwischen 15. April und 15. Oktober durchzuführen.

2.2.4 Arbeiten an den Gewässern sollen nur in der Zeit von November bis Ende Februar durchgeführt werden.

2.2.5 Vor dem Verlust von Fledermausquartieren durch Abriss von Gebäuden und der Beseitigung von Bäumen sind Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen, z.B. durch Aufhängen von Fledermauskästen und / oder die Schaffung von Hangplätzen im Junghansstollen. Für jedes verlorengegangene Quartier ist ein Neues zu schaffen. Die Festlegung und Umsetzung der Maßnahmen muss für die jeweiligen Eingriffe auf Ebene der Abriss- /Baugenehmigung bzw. vor der konkreten Umsetzung erfolgen. Die untere Naturschutzbehörde ist in jedem Fall bei der Festlegung und Umsetzung der Maßnahmen zu beteiligen.

2.2.6 Alte Bäume mit Quartierpotential sind unmittelbar vor einer Fällung, unabhängig von der Jahreszeit, auf Fledermausvorkommen hin abzusuchen. Werden Tiere vorgefunden, so sind diese durch eine sachverständige Person zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern.

2.2.7 Bei Abriss der Gebäudequartiere ist sicherzustellen, dass keine Tiere in den Quartieren sind. Da die Gebäude der Zwergfledermaus möglicherweise als Überwinterungshabitat dienen, ist ein Abriss grundsätzlich nur in der Zeit von Ende April bis Mitte Oktober möglich. Befinden sich Wochenstuben in den Gebäuden, so reduziert sich der Zeitraum auf Ende April bis Mitte Mai sowie Mitte Juli bis Mitte Oktober.

2.2.8 Am Abend vor dem Abriss von Gebäuden sollte eine abendliche Ausflugkontrolle erfolgen. Fliegen keine Tiere aus, so kann das Gebäude am Folgetag abgerissen werden. Fliegen Tiere aus, so sind die Einfluglöcher zu verschließen.

2.2.9 Bei Arbeiten im Bereich der Eingänge zum Junghans-Stollen ist eine Umweltbaubegleitung (ökologische Baubegleitung) durchzuführen. Die untere Naturschutzbehörde ist frühzeitig vor der Durchführung von ökologischen Baubegleitungen zu informieren.

2.2.10 Die untere Naturschutzbehörde ist frühzeitig über jede artenschutzfachliche Verträglichkeitsprüfung in Zusammenhang mit dem Junghansstollen zu informieren.

2.3 Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind ausschließlich insektenverträgliche insektenverträgliche Leuchtmittel (LED-Leuchtmittel oder Natriumdampf-Lampen) zu verwenden. Weiterhin sind Beleuchtungseffekte zu verhindern und die Beleuchtung so gering wie möglich zu dimensionieren. Beleuchtungskörper sind so zu gestalten, dass keine Lichtwirkung in angrenzende Flächen erfolgt (durch Einbau asymmetrischer Reflektoren, Anbringen ausschließlich innerhalb des Plangebiets, Anpflanzung von Gehölzen, die Lichteffekte nach Außen verhindern).

2.4 Bodenschutz

2.4.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

2.4.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2.4.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

2.4.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.4.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.4.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.4.7 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

2.4.8 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.4.9 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

2.4.10 Auf gegebenenfalls geogen erhöhte Schwermetallgehalte im Boden und Auswirkungen auf Entsorgungskosten wird hingewiesen. Anfallendes Material muss vor Abtransport untersucht werden.

2.5 Gründung

Zum Schutz des Grundwassers darf die Unterkante des tiefsten Untergeschosses bei der Gründung des Bauvorhabens den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreiten.

2.6 Grundwasserschutz

2.6.1 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) kann soweit wie möglich auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen, Abstellplätze und sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist, nach Möglichkeit aus durchlässigem Material herzustellen.

2.6.2 Im Übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

2.6.3 Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und gegebenenfalls nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

2.6.4 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung von Baumaßnahmen durch Drainagen abgeleitet werden.

2.6.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

2.6.6 Gegebenenfalls sind die Regelungen der einschlägigen Vorschriften zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

2.6.7 Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2.7 Wasserschutz

Hinsichtlich der Wasserschutzgebiete wird darauf hingewiesen, dass die derzeit gültigen Bestimmungen für Wasserschutzgebiete eingehalten werden müssen. Auf das DVGW Regelwerk W 101 wird hingewiesen. Sind Alternativstandorte möglich, sollten diese gewählt werden.

2.8 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

2.9 Trinkwasser

- 2.9.1 Die Trinkwasserversorgung ist über die jeweilige öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.
- 2.9.2 Eine Nutzung von Betriebswasseranlagen erfordert eine Anzeige nach § 13 der TrinkwV.

2.10 Hochwasserschutz

Die vorläufige Hochwassergefahrenkarte zeigt auf, dass bei einem HQextrem mit einem Überborden des Lauterbachs und mit einer Überflutung in dessen Umfeld zu rechnen ist. Nach den vorliegenden Karten sind die Einstautiefen aber sehr gering. Aufgrund der Längsneigung des Lauterbachs handelt es sich um einen sog. „schießenden“ Abfluss, weshalb sich bei einem HQextrem ein Gefahrenpotenzial durch stellenweise hohe Fließgeschwindigkeiten ergeben kann.

Zum Schutz der Gebäude wird empfohlen, die Höhenlage der Erdgeschosse gegenüber dem Gelände leicht anzuheben und durch Geländemodellierung das Hochwasser von den Gebäuden fern zu halten. Bei der Realisierung von Untergeschossen wird die Herstellung einer weißen (wasserdichten) Wanne empfohlen. Der Schutz der Gebäude liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

2.11 Baukräne

Für das Aufstellen von Baukränen, die die Masthöhe von 45,0 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

2.12 Wald

- 2.12.1 Auf das nach § 30a LWaldG geschützte Waldbiotop „Schluchtwald beim Lauterbacher Wasserfall“ sowie auf die Anforderungen des Biotopschutzes wird hingewiesen.
- 2.12.2 Die festgesetzten Baufenster können nur in Zusammenhang mit dem gemäß LBO erforderlichen Waldabstand ausgenutzt werden.
- 2.12.3 Die Problematik des nicht eingehaltenen Regelwaldabstandes der Baufenster soll im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet werden.
- 2.12.4 Sofern die Bebauung das Baufenster ausschöpft, wird auf folgende zwei Möglichkeiten hingewiesen, um forstfachliche Bedenken zurückzustellen:
- eine Waldumwandlung im Gefährdungsbereich (§ 9 LWaldG, bzw. §10 LWaldG),
 - eine gesicherte niederwaldartige Bewirtschaftung des Gefährdungsbereiches
- 2.12.5 Sofern keine Zustimmung zur Einbeziehung von Waldflächen vorliegt, ist vom Waldbesitzer für den gesetzlich erforderlichen Waldabstandsbereich eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG i.V. mit § 9 LWaldG zu beantragen. Dasselbe gilt für Waldbereiche (Waldflächen und Sukzessionswald), die durch die Bebauungsplanänderung einer anderweitigen Nutzung oder Plandarstellung zugeführt werden sollen.

2.13 Altlasten

2.13.1 Es wird auf das Auftreten möglicher Altlasten im Plangebiet hingewiesen.

2.13.2 Bei B-Fällen gilt, dass spätestens bei Veränderung der Situation am Standort (z.B. Nutzungsänderung, Abbrucharbeiten, Auf- und Abgrabungen, Neubebauung) ggf. eine erneute Gefahrenbeurteilung, auch bezüglich der Entsorgung von überschüssigem Material, erforderlich werden kann. Es ist deshalb sicherzustellen, dass das Landratsamt Rottweil, Umweltschutzamt, zu geplanten Veränderungen am Standort rechtzeitig vorher gehört wird.

2.13.3 Bei 2 altlastverdächtigen Flächen ist eine orientierende Untersuchung (Gefahrverdachtserkundung) nach Bodenschutz- und Altlastenrecht notwendig.

2.14 Luftschutzstollen

Über Veränderungen und bauliche Maßnahmen am Junghans-Stollen ist die Landesbergdirektion (RP Freiburg, Abteilung 9, Referat 97) im Vorfeld zu informieren.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

3.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung

- 3.1.1.1 In den Gewerbegebieten sind ausschließlich Dächer mit 0° - 47° Dachneigung zulässig.
- 3.1.1.2 In den Mischgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer oder abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 47° auszubilden. Die Dächer von Garagen und Carports sind der Dachgestalt des Hauptgebäudes anzupassen oder mit 0° - 5° Dachneigung auszuführen.

3.1.2 Dacheindeckung und Dachbegrünung

- 3.1.2.1 Dächer mit 30° - 47° Dachneigung sind mit einer Dacheindeckung in gedecktem Farbton auszuführen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zugelassen.
- 3.1.2.2 Dächer mit 0° - 5° Dachneigung sollen auf mind. 80% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden, wobei die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen soll.

3.1.3 Dachaufbauten

- 3.1.3.1 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Pro Gebäude ist jeweils nur eine Gaubenform zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Länge der dazugehörigen Dachseite nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten zu den Ortgängen, gemessen von der jeweiligen Dachaußenkante, muss mindestens 1,0 m betragen. Der Anschnitt von Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen.
- 3.1.3.2 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sind bei allen Dachneigungen unter Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe und Dachbegrünung zulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 3.2.1 Werbeanlagen sind nur am Gebäude und nur unterhalb der Traufe zulässig. Die Fläche der Werbeanlage ist begrenzt auf maximal 9 m² pro Gebäudefassade.
- 3.2.2 Abweichend hiervon ist an den beiden Zufahrten ins Gewerbegebiet jeweils eine Sammelwerbeanlage zulässig.

- 3.2.3 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind unzulässig.
- 3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen, Nutz- oder Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Erdverkabelung auszuführen.

Stadt Schramberg

Thomas Herzog,
Oberbürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentoring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

faktorgrün Losert
Pfaff
Schütze
Schedlbauer

Die Planverfasser