



**GEMEINDE
NEUHAUSEN OB ECK**

03

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Hinweise**

zum

**Bebauungsplan
samt örtlichen Bauvorschriften**

„Schuppensiedlung Breite“

Fassung für die Offenlage

Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften „Schuppensiedlung Breite“

Projekt-Nr.

1748-1

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

29.05.2020

**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
Sonstiges Sondergebiet Schuppensiedlung	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	2
5. Stellplätze, Garagen und Carports.....	2
6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme- Kopplungsanlagen	2
7. Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie	2
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
8.1 Externe Ausgleichsmaßnahme.....	3
8.2 Außenbeleuchtung.....	3
8.3 Gebäudebestandteile aus Metall.....	3
8.4 Versiegelungsgrad.....	3
8.5 Maßnahmenfläche: Magerwiese mittlerer Standorte	4
9. Flächen mit Leitungsrecht.....	4
10. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen.....	4
HINWEISE	5
1. Altlasten und Bodenschutz	5
2. Auffüllungen.....	6
3. Beleuchtung und Elektrische Anlagen	6
4. Beseitigung von Gehölzstrukturen	7
5. Bauzeit	7

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet Schuppensiedlung

§ 11 BauNVO, § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

Zweckbestimmung: Schuppensiedlung zur Lagerung von landwirtschaftlichen Maschinen und Materialien

Allgemein zulässig ist:

- Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten
- Lagerung von Holz und Ernteerzeugnissen

Nicht zulässig ist:

- Die Unterbringung von nicht landwirtschaftlichen Fahrzeugen wie z.B. PKW, Wohnmobilen, Wohnwagen, Booten
- Sonstige private oder gewerbliche Nutzungen
- Die Erschließung des Plangebiets mit Wasser

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche je Grundstück, der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Hmax) in der jeweiligen Nutzungsschablone dargestellt.

Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der zu erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante) im Bereich der Grundstücksmitte. Der obere Bezugspunkt ist die Höhe der obersten Kante des aufsteigenden Pultdaches.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

o offene Bauweise

offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen der BauNVO und den Abstandsregelungen der LBO-BW.

4. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO,

Die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung baulicher Anlagen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports sind auf den gesamten Grundstücksflächen unzulässig.

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Anlagen gemäß § 14 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien als In-Dach- oder Auf-Dach-Montage, auf den gesamten Grundstücksflächen unzulässig.

7. Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Schotterweg als Erschließungsweg und die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Externe Ausgleichsmaßnahme

Für das Schutzgut Boden und Fläche beträgt das Defizit 74.091 Ökopunkte, für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind 72.942 Ökopunkte zu kompensieren.

Die zum Ausgleich erforderlichen 147.033 Ökopunkte werden vom Guthaben des Ökokontos der Gemeinde Neuhausen ob Eck abgebucht. Durch die Aufwertung des Biotopkomplex' am Graben Gewann Schöningen (Maßnahme 96.01) erfolgt rechnerisch eine vollständige Kompensation des Ausgleichsdefizits. Die Extensivierung von Fettwiesenflächen (vgl. Ausgleichsmaßnahme A2 und A3 des Kapitels 7 der Begründung Teil 2 - Umweltbericht) führt zu einer Stärkung des Offenland-Biotopverbunds und somit zu einer Minimierung des Eingriffs in Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

8.2 Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Dies gilt auch für Beleuchtungen von Verkehrsflächen.

8.3 Gebäudebestandteile aus Metall

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

8.4 Versiegelungsgrad

Ebenerdige PKW-Stellplätze und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem gut wasserdurchlässigen Unter-/Oberbau und Belag zu versehen (Rasengitter, Schotterrasen, o.ä.). Befestigungen aus Asphalt, Pflaster oder reinem Schotter o.ä. sind nicht zulässig.

Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen.

8.5 Baustellennebenflächen und Baufeldräumungen

Die Baustellennebenflächen dürfen nicht innerhalb von Streuobstwiesen liegen.

Baufeldräumungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

8.6 Maßnahmenfläche: Magerwiese mittlerer Standorte

Die bestehende Fettwiese am östlichen Rand des Geltungsbereiches auf Flurstück 7382 soll extensiviert werden. Es ist eine zweimalige Mahd / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen (Schnittzeitpunkt Mitte Mai und Mitte August). Nach Erreichen des Zielzustandes „Magerwiese mittlerer Standorte (BT 33.43)“ kann wenn erforderlich eine moderate Erhaltungsdüngung durchgeführt werden. Ausgeschlossen ist hierbei die Düngung mit mineralischem Stickstoff.

9. Flächen mit Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Wasser/Abwasser

Es werden gemäß Planeinschrieb Schutzstreifen mit Leitungsrechten zugunsten der Betreiber der vorhandenen Wasserleitung sowie der vorhandenen Abwasserleitung festgesetzt.

Im Bereich der Schutzstreifen ist das Anpflanzen von Bäumen unzulässig.

Strom

Es werden gemäß Planeinschrieb Schutzstreifen mit Leitungsrechten zugunsten des Betreibers des vorhandenen 20-kv-Kabels festgesetzt.

Innerhalb Schutzstreifens ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung z.B. auch Bepflanzung von Bäumen nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des Betreibers des Kabels (Netze BW GmbH) zulässig.

10. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anzupflanzende Bäume

Je Grundstück ist pro angefangene 1.000 m² Grundfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Obstbaum zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Beim Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Größe muss min. Hochstamm 3xv 14-16 cm StU betragen.

Zu erhaltender Einzelbaum

Der gemäß Planeinschrieb festgesetzte zu erhaltende Einzelbaum ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

HINWEISE

1. Altlasten und Bodenschutz

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Dezernat IV Umwelt und Gesundheit - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sollten im Vorfeld mit Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Dezernat IV Umwelt und Gesundheit - Amt für Wasser- und Bodenschutz - abgestimmt werden.

Im Falle eines unwahrscheinlichen Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist kontaminierter Boden fachgerecht zu entsorgen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustellen-einrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material, Bodenmanagementkonzept, Bodenschutz- und Verwertungskonzept:) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.

Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV-Bodenmaterial/Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

Geologieabhängig: Geeignetes anfallendes steiniges Erdmaterial (Kalkstein) kann zur Herstellung von Waldwegen oder Feldwegen, unter Berücksichtigung der betreffenden Vorgaben, verwendet werden.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein.

Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u. a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Diesbezüglich weisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen hin, das auf der Homepage des LRA bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.

2. Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingstoffe mit Produktstatus) dürfen nach Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

3. Beleuchtung und Elektrische Anlagen

Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

4. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Auf den § 43 NatschG BW „Allgemeiner Schutz der Pflanzen und Tiere“ wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Tieren während der Brutzeiten sind zulässige Rodungen und erhebliche Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

5. Bauzeit

Während der Bauzeit ist folgendes einzuhalten:

- Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge
- Vermeidung von Staubentwicklung, z. B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf
- Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß und Vermeidung von Ölverlusten. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten und fachgerechte Entsorgung des betroffenen Bodens.
- Schutz des Oberbodens während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrüntem, nicht befahrenen Miete bis zum Wiedereinbau.
- Baustellennebenflächen nur innerhalb des künftigen Geltungsbereiches aber außerhalb von zukünftigen Grün-/Ausgleichsflächen, ggf. Rekultivierung von Bodenverdichtungen.

6. Flurbereinigungsplan

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans „Schuppensiedlung Breite“ liegt vollumfänglich innerhalb des Flurbereinigungsgebietes „Neuhausen ob Eck (B 311)“. Es handelt sich dabei um ein laufendes, noch nicht abgeschlossenes Flurneuordnungsverfahren. Vom Verfahrensstand her befindet es sich kurz vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die neue Flurstückseinteilung (sogenannter neuer Bestand) hinterlegt. Diese besteht seit der vorläufigen Besitzeinweisung im September 2017. Formal betrachtet existieren jedoch die alten Flurstücke bis zur Rechtskraft des Flurbereinigungsplanes fort. Insoweit ist die neue Einteilung noch nicht bestandskräftig.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuhausen ob Eck,

.....

Bürgermeister Hans-Jürgen Osswald