



DORMETTINGEN

Zollernalbkreis

Anlage 2

Textteile

zum

Bebauungsplan

sowie den

Örtlichen Bauvorschriften

„BUBENSULZ“

1. Änderung

Bebauungsplan

I. Geänderte Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Gewerbegebiet (GE) und Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) § 8 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
6. Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Regulierung des Wasserabflusses und Wasserflächen § 9 Abs.1 Nrn.14, 16 und 20 BauGB
8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen
9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB

II. Füllschema der Nutzungsschablone

Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO



22.11

Dormettingen
Zollernalbkreis

Anlage 2 zur Satzung
Dormettingen, 22.11.2016

Bebauungsplan

„BUBENSULZ“ 1. Änderung § 10 BauGB

Textteil

I. Geänderte Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Gewerbegebiet (GE) und Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) § 8 BauNVO
Zulässig sind:
die nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen mit folgender Einschränkung:
Nicht zugelassen werden dürfen:
Vergnügungsstätten aller Art § 8 Abs.3 Nr 3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
Innerhalb des Eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) dürfen die oben aufgeführten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zugelassen werden, wenn sie das Wohnen in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten nicht wesentlich stören. § 8 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
 - 2.1 **Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert): III**
 - 2.2 **Grundflächenzahl (GRZ): 0.8,**
 - 2.3 **Geschossflächenzahl (GFZ): 2.0**

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 3.1 Bauweise** § 22 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:
a abweichende Bauweise als offene Bauweise jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge über 50 m.
- 3.2 Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO
- 4.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind außerhalb der Pflanzgebotflächen und der nicht überbaubaren Flächen allgemein zulässig.
- 5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 5.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs.1 Nrn.4 und 11 BauGB
Soweit erforderlich sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung festgesetzt. Sind in der Planzeichnung keine Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet, sind Zufahrten zu den Grundstücken zulässig.
- 5.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind** § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB
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.
- 6. Leitungsrechte** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
LR 1: Datenleitung. Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Dormettingen, bestehend in dem Recht auf Anlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von Datenleitungen. Die Flächen müssen jederzeit zum Zwecke der Überprüfung der Funktionsfähigkeit betreten werden können.
LR 2: Wasserleitung und Stromkabel: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Dormettingen, und der Überlandwerke Eppler, bestehend in dem Recht auf Anlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von Leitungen und Kabel. Die Flächen müssen jederzeit zum Zwecke der Überprüfung der Funktionsfähigkeit betreten werden können.
- 7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Regulierung des Wasserabflusses und Wasserflächen** § 9 Abs.1 Nrn.14, 16 und 20 BauGB
- 7.1 Verdunstungs- und Versickerungsflächen** § 9 Abs.1 Nrn.14 u.20 BauGB
Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Dabei kann auf eine Behandlung verzichtet werden. Für das Wasser, das nicht versickert, sind Retentionsmulden als Puffer vorzusehen, deren Überlauf dann an die Mischwasserkanalisation angeschlossen wird.
Stellplätze für Mitarbeiter auf den Grundstücken sind mittels versickerungsfähiger Beläge auszuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass kein Wasser von angrenzenden Hofflächen auf diese Bereiche läuft und dort versickert. Die restlichen Hofflächen (Fahr- und Umschlagplätze) werden an die Mischwasserkanalisation angeschlossen, ebenfalls die Straßenflächen.

8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

8.1 Pflanzgebote

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Pflanzgebot - Ortsrandeingrünung

Innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG gekennzeichneten Fläche sind zur Ortsrandeingrünung je angefangene 500 m² Pflanzgebotsfläche mindestens zwei heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

5% der Fläche ist als Grünfläche mit bodenständigen Sträuchern und Heisterpflanzen anzulegen

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB

9.1 Schutzstreifen entlang der K 7132

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen 15m breiten Schutzstreifens entlang der K7132 dürfen keine Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen errichtet werden.

9.2 Sichtfelder

Die im Plan eingezeichneten Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,70 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Signalanlagen und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen Wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

II. Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse Max. Gebäudehöhe |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| -- | Bauweise |
| Dachform / Dachneigung | |

III. HINWEISE

1 Bauvorlagen

Der Bauvorlage sind als Bestandteil des Lageplans mindestens zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen der höchste Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten natürlich gewachsenen Geländes hervorgeht, das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.

2 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das mindestmögliche Maß beschränken. Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück bzw. im Baugebiet verbleiben. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18195 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung.

3 Regenwassernutzung/ -speicherung/ -versickerung

Den Bauherren wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser in einen Regenwasserbehälter einzuleiten und für interne Brauchwasserkreisläufe und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden. Bei der Verwendung von Regenwasser als

Brauchwasser darf keine direkte Verbindung zu Trinkwasseranlagen hergestellt werden (Trinkwasserverordnung).

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser, das nicht über eine Entwässerungsmulde abgeleitet oder in einen Speicher eingeleitet werden kann, ist nach Möglichkeit in Mulden oder Retentionsräume auf dem Baugrundstück zur Versickerung einzuleiten.

4 Baugrundrisiken und Bergbau

Sofern im Aushubniveau der Bauvorhaben Ölschiefer (Gefahr der Sohlhebung) angetroffen wird, wird eine ingenieurgeologische objektbezogene Baugrubenabnahme empfohlen. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse kann eventuell Sickerwasser im Baugrubenbereich auftreten.

5 Wasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs.4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

6 Bodendenkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

Aufgestellt:

Balingen, 22.11.2016

Vermessungsbüro
UTTENWEILER

| | |
|----|---|
| 12 | Dipl.-Ing. (FH) Karl Uttenweiler Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner |
| 11 | Dipl.-Ing. (FH) Anja Uttenweiler Pfitznerstraße 6, 72336 Balingen Telefon 07433/26089-0 Fax 07433/26089-20 E-mail: KarlUttenweiler@t-online.de |
| 10 | |

Ausgefertigt:

Dormettingen, 26.01.2018

**Müller
Bürgermeister**

Satzungsbeschluss vom 25.01.2018

Rechtskräftig seit: 31.01.2018



Dormettingen

Zollernalbkreis

Anlage 3 zur Satzung

Dormettingen, 22.11.2016

Bebauungsplan

„BUBENSULZ“ 1. Änderung

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO-BW

Textteil

I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

1. Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen (TH) dürfen das laut Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird jeweils an der tiefsten Stelle des an den Hausgrund angrenzenden Bodens bis zum Schnitt Außenwand/Dachhaut gemessen.

2. Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.1 Pkw-Stellplätze, Pkw-Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig

Lkw-Stellplätze müssen wasserundurchlässig befestigt und an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Stark frequentierte Parkplätze müssen zumindest im Bereich der Fahrgassen wasserundurchlässig befestigt werden. Sie können jedoch über begrünte Mulden entwässert werden.

3. Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO**3.1 Dachneigung** § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Zulässige Dachneigungen entsprechend Planeintrag.

3.2 Dacheindeckung § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien zulässig. Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei zur Dacheindeckung ist nicht zugelassen.

3.3 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Sie sind mit der Gemeinde abzustimmen und in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

Anfallender Erdaushub ist soweit wie möglich wieder im Bebauungsplangebiet einzubauen. (Siehe auch Hinweise Nr III 1 -Bodenschutz).

4. Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.3 und Nr.7 LBO

Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Palisaden, Bretterwände) und Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 2 Metern zulässig..

Lebende Einfriedungen mit Sträuchern sind als freiwachsende Hecke generell zulässig. Im Bereich von Sichtfeldern sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0.70m zulässig.

5. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und in den Baueingabeplänen darzustellen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen mit Lauflicht- oder Wechsellichtanlagen sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der K 7132 nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

Aufgestellt:
Balingen, 22.11.2016

Ausgefertigt:
Dormettingen, 26.01.2018

Vermessungsbüro
UTTENWEILER



Dipl.-Ing. (FH) Karl Uttenweiler
Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Anja Uttenweiler
Pfitznerstraße 6, 72336 Balingen
Telefon 07433/26089-0 Fax 07433/26089-20
E-mail: KarlUttenweiler@t-online.de

Müller
Bürgermeister

Satzungsbeschluss vom 25.01.2018
Rechtskräftig seit: 31.01.2018

: