

# Stadt Blumberg

## Bebauungsplan „Vogelherd / 1.Änderung“

---

### Teil 3 A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

---

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

##### 1.1 Gewerbegebiet „eingeschränkt 1“

(§ 8 BauNVO)

**zulässig sind** gem. § 1 Abs.5 BauNVO

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze , und öffentliche Betriebe, ausgenommen Schrottlagerplätze.
- b) Geschäfts,-Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Anlagen für sportliche Zwecke

**nicht zulässig** sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- a) Einkaufszentren
- b) Tankstellen
- c) Das Errichten und Betreiben von Anlagen, die im Anhang (Spalte 1 und 2) der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997, die die durch Artikel 5 Abs. 13 des Gesetzes vom 24.02.2012 geändert worden ist.

**nicht zulässig** sind gem. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
- b) Spielotheken, Diskotheken sowie Vergnügungsstätten, auch in Form von Gewerbebetrieben.

**ausnahmsweise zulässig** sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO

- a) Wohnungen für Aufsichts- und/oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- b) Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

## 1.2 Gewerbegebiet „eingeschränkt“ 2

(§ 8 BauNVO)

Für den Bereich des „**eingeschränkten Gewerbegebietes 2**“ ergeben, zusätzlich zu den im „eingeschränkten Gewerbegebiet 1“ getroffenen Festsetzungen weitere Festsetzungen sowie Beschränkungen, da diese Flächen im gesetzlich festgesetzten Waldabstandsbereich (30 m) liegen.

**zusätzlich ist festgesetzt:**

- a) **nicht zulässig sind :**  
bauliche Anlagen, Einrichtungen, Nebenanlagen und deren Nutzungen, die einem dauernden Aufenthalt von Personen dienen und/oder zuzuordnen sind.
- b) **zulässig sind nur :**  
bauliche Anlagen, Einrichtungen sowie Nebenanlagen zur Nutzung für Warenlagerung und Logistik.
- c) **Zwingend erforderliche bauliche Vorkehrungen und Maßnahmen:**  
für bauliche Anlagen, Einrichtungen und/oder Nebenanlagen sind besondere konstruktive Maßnahmen und bauliche Vorkehrungen, in enger Abstimmung mit der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis , vom jeweiligen Bauherren im Zuge von Bauanträgen einzuplanen, um eventuellen Schäden, bedingt durch Windwurf, vorzubeugen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO).

Gemäß Einschrieb im gemeinsamen Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil2)

a) max. Grundflächenzahl 0.8

**Die Höhe der baulichen Anlagen** bemisst sich nach:

a) Traufhöhe (TH).

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der im gemeinsamen Zeichnerischen Teil (Teil 2) festgesetzten Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Außenwand.

b) Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der im gemeinsamen Zeichnerischen Teil (Teil 2) festgesetzten Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Oberkante Dachhaut.

Für technisch bedingte Aufbauten können die max. zulässigen Höhen von baulichen Anlagen und Einrichtungen ausnahmsweise punktuell um 2.50 m überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen im Bereich des Schutzstreifens der im gemeinsamen Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Teil 2, dargestellten 110 kV-Stromleitung der Energieversorger EnBW und Energie-Dienst.

Dieser im gemeinsamen Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Teil 2, dargestellte Schutzstreifen für die, den Planbereich überspannende 110 kV-Leitung der Energieversorger „EnBW“ und „Energie-Dienst“, ist mit Höhenbeschränkungen belegt. Hierbei sind die einzuhaltenden Mindestabstände für Bauwerke, technische Aufbauten (z.B. Solar-, Photovoltaik- und/oder Werbeanlagen sowie Anlagen und/oder Einrichtungen sowie Betreiben von Sende- und Empfangsanlagen, Verkehrsanlagen sowie besteigbare Bäume) entsprechend der Richtlinie VDE 0210/12.85 in Verbindung mit der Euro-Norm EN 50341-3-4 (nationale normative Festlegung für Deutschland) festgesetzt.

Baugesuche von Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens sind in Zustimmung mit den Nutzungsberechtigten aufzustellen.

### 3. Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.4 BauNVO).

Gem. Einschrieb im gemeinsamen Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil 2) „abweichende Bauweise“ im Sinne der „offenen Bauweise“ wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gemeinsamen Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil 2) durch in blauer Farbe gestrichelt dargestellte Linien (Baugrenzen) bestimmt.

### 5. Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder der Örtlichen Bauvorschriften sowie dem Nachbarrecht entgegenstehen.

### 6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Gem. Darstellungen im gemeinsamen Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ( Teil 2) und textl. Formulierungen im Grünordnungsplan des Büro Geiger u. Bässler Stuttgart, vom 14.06.1994/13.10.1994.

Für die Pflanzenauswahl nachfolgender Pflanzgebote ist die LfU-Liste Karlsruhe zu verwenden: Naturschutz-Praxis, *Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe.*

#### **pfg 1** großkronige Laubbäume (privat)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum (gemäß Liste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

**pfg 2.1** Punktuelle Bepflanzung mit großkronigen Bäumen im Bereich der Erschließungsstraße (privat)

Auf den im Plan entlang der Erschließungsstraße dargestellten Standorten sind großkronige Laubbäume gemäß der o.g. Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können den Anforderungen an Grundstückszufahrten angepasst werden.

**pfg 2.2** Punktuelle Bepflanzung mit großkronigen Bäumen im Bereich des Parkplatzes (privat)

Für die im Plan dargestellten Standorte im Bereich des Parkplatzes gilt: Stellplatzreihen sind mit Pflanzstreifen zu unterteilen. Zur Begrünung des Parkplatzes ist pro 5 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Pflanzfläche muss mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen

**pfg 3** Wiesenaussaat (öffentlich)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit pfg 3 bezeichneten Flächen sind als Magerwiese herzustellen und extensiv zu unterhalten. Es sind ca. 10 cm Oberboden aufzutragen. Die Einsaat erfolgt mit Heublumensaat, alternativ durch eine standortgerechte Magerrasenmischung. Pflegeziel ist eine einmalige Mahd pro Jahr unter Abräumung des Mähgutes, alternativ die Beweidung mit Wanderschafen.

**pfg 4** heckenartige Randeingrünung des Plangebietes (privat)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit pfg 4 bezeichneten Flächen (Böschungen) sind mit 3-reihigen Hochhecken, zusammengesetzt aus heimischen Bäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen.

**pfg 6** Graben zur Aufnahme und Ableitung von Niederschlagswasser aus Wiesenflächen (öffentlich)

**pfg 9** Erhalt des bestehenden „Waldmantels“(privat)

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit pfg 9 bezeichneten Flächen ist ein vielstufiger und gebuchteter Waldrand dauerhaft zu erhalten bzw. herzustellen. Der Waldrand besteht aus einem gebuchteten Waldmantel mit Bäumen 2. Ordnung und Wildsträuchern und einem vor- und zwischengelagerten Waldsaum (Krautschicht). Das gewünschte Vegetationsziel Waldmantel / Waldsaum ist durch mindestens 5-jährige Intervalle für eine motormanuelle Pflege dauerhaft zu erhalten.

## 7. Nachrichtliche Übernahme

### 7.1 Archäologische Denkmalpflege , Sicherung von Bodenfunden

(§§ 2, 8 und 20 Denkmalschutzgesetz i.V. mit § 9 BauGB)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, sind diese dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26-Archäologische Denkmalpflege , 79083 Freiburg unverzüglich anzuzeigen. Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sein sollten. (Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26-Denkmalpflege (per Post, per Fax. 0761 / 208-3599 oder per E-Mail [26@rpf.bwl.de](mailto:26@rpf.bwl.de)).

Im Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber , auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) sind umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

### 7.2 Trassenvariante B 27, L 214 : geplante Umgehung Zollhaus West

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „ Vogelherd / 1.Änderung“ wird am Südrand von einer im Flächennutzungsplan gültigen Variante der Umgehung Zollhaus West tangiert. Das Regierungspräsidium Freiburg weist darauf hin, dass bei einem möglichen Planfeststellungsverfahren im Bebauungsplan enthaltene Grundstücke betroffen sein können.

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

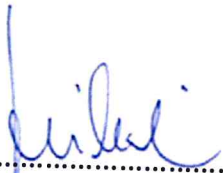
Blumberg, den 26.10.2012

  
.....  
Markus Keller  
Bürgermeister

Aufgestellt:

für den Planer

Tuttlingen, den 14.05.2012/25.10.2012

  
.....  
Jürgen Bühler  
Breinlinger Ingenieure  
Tuttlingen/Stuttgart