
Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dettingen“

Gemeinde Uttenweiler, Gemarkung Offingen

Landkreis Biberach

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:1.000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Änderungen

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom 13.12.2021 sind markiert.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum Bebauungsplan** (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1.1 **Gewerbegebiet (GE)** (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
 - 1.1.1.1 **Zulässig sind:**
Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:
 - Gewerbebetriebe und Lagerhäuser,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Lagerplätze, sofern sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen und dieser untergeordnet sind.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewährleistet bleibt:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Sattel-, Zelt-, Walm-dach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden)

Die Gebäudehöhe (beim Flach- und Pultdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Im GE sind zulässig:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max): 16,00 m

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max. über NN) um bis zu 3,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten) zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, abweichend davon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Lagerflächen, Abstellflächen und sonstige Flächennutzungen sind, sofern es sich nicht um Flächen handelt auf denen Gebäude errichtet werden die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen auch in den Waldabstandsbereichen zulässig.

Garagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zufahrten der Grundstücke sind so anzuordnen und zu dimensionieren, dass der gewerbliche Verkehr (z.B. Anlieferfahrzeuge) auf dem Grundstück parken bzw. wenden kann. Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.5 Nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder

Die Sichtfelder sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.6 Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entlang der Dorfstraße (Flst. Nr. 3194) und dem landwirtschaftlichen Wegen Flst. Nr. 3234 sowie 3217 ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung, die direkte Ein- und Ausfahrt auf die Grundstücke außerhalb der festgelegten Straßen nicht zulässig.

1.7 Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünfläche ist mit einer Saatgutmischung für artenreiches Grünland einzusäen und extensiv zu pflegen (einmalige Mahd/ Jahr im Sommer). Es ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden. Die öffentliche Verkehrsgrünfläche darf zur Erschließung der Grundstücks 1.1 in dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf einer Breite von maximal 25 m zur direkten Erschließung des Grundstückes an die Gemeindeverbindungsstraße dauerhaft überfahren werden.

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünfläche ist mit einer Saatgutmischung für artenreiches Grünland einzusäen und extensiv zu pflegen (einmalige Mahd/ Jahr im Sommer). Es ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden.

Zweckbestimmung: Landwirtschaftliche Nutzung

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der heutigen Nutzung zu erhalten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.8.1 Maßnahme 1: Bodenschutz und Wiederherstellung von Böden auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen

Böden im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, werden nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederhergestellt. Der humose Oberboden wird vor Baubeginn auf allen Flächen abgeschoben und getrennt in Bodenmieten gelagert. Der humusfreie Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zwischenzulagern. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen.

Oberboden der zu überbauenden Flächen soll nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen nicht befestigten Baugrundstück aufgetragen werden.

1.8.2 Maßnahme 2: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Erschließung erfolgt im Trennsystem. Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser von Dach- und Hofflächen sowie aus ggf. geplanten Notüberläufen von Regenwasserzisternen oder Versickerungsmulden soll dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist in separaten Leitungen aus dem Gebiet abzuführen und in einem Becken zurückzuhalten und verzögert in den Vorfluter (Dertinger Graben bzw. Eisbach) einzuleiten. Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass diese Schadstoffe freigesetzt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen, usw.

Die Lagerung sowie das Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe ist auf unüberdachten Hofflächen nicht zulässig, da das Regenwasser über die öffentliche Kanalisation einem Gewässer zugeführt werden soll.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser befestigter und unbefestigter Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

Eine Vernässung von Nachbargrundstücken oder von Gebäuden durch Versickerungsanlagen ist auszuschließen.

1.8.3 Maßnahme 3: Wasserdurchlässige Stellplätze

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt durch Versiegelung sind Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes sowie die Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrasen, Pflasterflächen mit

wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporige Beläge oder Rasengittersteinen herzustellen. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

1.8.4 **Maßnahme 4 – Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit**

(Rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung oder durch einen städtebaulichen Vertrag)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

1.8.5 **Maßnahme 5 - Extensive Pflege der Verkehrsgrünfläche**

Die im Plan gekennzeichneten Verkehrsgrünflächen sind mit einer Saatgutmischung für artenreiches Grünland einzusäen und extensiv zu pflegen (einmalige Mahd/ Jahr im Sommer). Es ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden.

Planexterne Ausgleichsmaßnahme

1.8.6 **Maßnahme 6 - Ökokontomaßnahme Gemeinde Uttenweiler Amphibienschutzkonzeption L 270 Uttenweiler-Sauggart**

Der nicht vermeidbare Verlust von Bodenfunktionen durch die Neubebauung lässt sich im geplanten Gewerbegebiet Denting nicht vollständig kompensieren, hierzu ist ein planexterner Ausgleich vorgesehen. Die Gemeinde Uttenweiler stellt dazu die Maßnahme Amphibienschutzkonzeption L 270 Uttenweiler-Sauggart (Grom, J. 2016) aus dem kommunalen Ökokonto bereit:

Die L 270 durchschneidet die Wanderbewegungen von Amphibien zwischen den Überwinterungsgebieten im Haldenwald/ Falkenhofer Wald und den Fortpflanzungsgewässern im Bereich der ehemaligen Kiesgrube Ilg. Die bestehende Schutzanlage wurde durch ein Maßnahmenkonzept optimiert und erweitert. Das Maßnahmenkonzept enthält folgende Maßnahmen:

- Bau von Amphibiendurchlässen
- Verlängerung der nördlichen Leiteinrichtung
- Verbesserung der Durchgängigkeit des Reutibachs
- Anpassung des Notüberlaufs
- Optimierung des bestehenden Amphibiendurchlasses
- Erweiterung der Schutzanlage um ca. 280 m

Der Gesamtverlust von 423.279 Ökopunkten (s. E-A-B im UB) wird der Maßnahme Amphibienschutzkonzeption L 270 Uttenweiler-Sauggart (GROM 2016) zugeordnet und vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht.

1.9 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25a BauGB)

1.9.1 **Pflanzgebote PFG 1: Pflanzung großkroniger klimaverträglicher Bäume entlang der Dorfstraße**

An den in der Planzeichnung mit PFG 1 gekennzeichneten Stellen entlang der Straßen sind großkronige Einzelbaumhochstämme 1. Ordnung als Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt ca. 15 m, vom Straßenrand bzw. Rand des Radwegs mind. 1,50 m. **Abgehende Bäume sind zu ersetzen.**

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten.

Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Pflanzliste 1: (klimaresistent für Straßenraum)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Platanus x hispanica</i>	Ahornblättrige Platane
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde

1.9.2 Pflanzgebote PFG 2: Pflanzung großkroniger klimaverträglicher Bäume auf den Baugrundstücken

Je angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung nach Pflanzenliste 2 festgesetzt. Bei der Artenauswahl ist auf besonders hitzestressresistente aber auch winterharte Arten zu achten (klimaresistent). Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Die Eigentümer werden durch Bescheid gem. § 178 BauGB verpflichtet, die Pflanzgebote spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes umzusetzen.

Pflanzenliste 2 (klimaresistent auf Baugrundstücken)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Spaeths Erle
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Ginko biloba</i>	Ginko
<i>Ostria virginia</i>	Virginische Hopfenbuche
<i>Platanus x hispanica</i>	Ahornblättrige Platane
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Sophora japonica</i>	Japanischer Schnurbaum
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde
<i>Ulmus pumila</i>	Sibirische Ulme

1.9.3 Pflanzgebot PFG 3: Extensive Dachbegrünung

Dachflächen bis 15° Neigung sind dauerhaft extensiv (Mindestaufbau 8/10 cm) mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

1.10 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

1.10.1 Pflanzbindung PFB 1: Erhaltung von waldartigen Gehölzbeständen

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen von bedeutenden Tierlebensräumen und des Ortsbilds sind die im Plan mit PFB 1 gekennzeichneten Baumgruppen und

Feldgehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

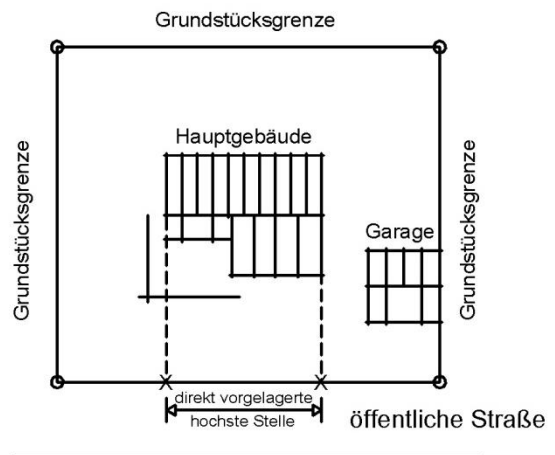
1.10.2 Pflanzbindung PFB 2: Erhaltung von Bäumen

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen von bedeutenden Tierlebensräumen und des Ortsbilds sind die im Plan mit PFB 2 gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

1.11 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der höchsten Stelle der Straßenoberkante, die dem Hauptgebäude direkt vorgelagert ist.

Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbarbargrundstücken enthalten müssen. Die Festsetzungen zur EFH werden im weiteren Verfahren verifiziert.



2. Hinweise

2.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Biberach umgehend zu benachrichtigen.

2.2 Altlasten/Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 18915 wird hingewiesen. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.3 Denkmalschutz

In der Oberamtsbeschreibung von Riedlingen wird 1923 ein verflachter Grabhügel beim Langen Rain erwähnt, ohne dass seine genaue Lage bekannt wäre. Der Hügel ist heute sicher total eingeebnet und obertägig nicht mehr sichtbar. Die mutmaßliche Lage dürfte sich jedoch im Umkreis der Parzellen 3224-3228 befinden.

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet deshalb um weitere Beteiligung an den folgenden Baugenehmigungsverfahren, wenn absehbar ist, welche Flächen überbaut werden.

Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird deshalb nachdrücklich hingewiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Zudem wird auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) hingewiesen.

2.4 Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen, bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

2.5 Ver- und Entsorgungsanlagen, Kabeltrassen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Unternehmen über die im Geltungsbereich liegenden Kabel eine Kabelauskunft einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 1998 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

2.6 Erschließung

Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtungen und Verteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden. Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Steilplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden. Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Randeinfassungen der Straße, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Die vorhandenen öffentlichen Straßen dürfen während der Bauzeit nicht als Lagerplätze für Bauwagen, Baugeräte und Maschinen benutzt werden. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, des Grundstückseigentümers bzw. des Bauenden.

2.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Scholterhaus-Subformation und Lössführenden Fließerden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Dettingen“

Gemeinde Uttenweiler, Gemarkung Offingen

Landkreis Biberach

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:1.000

Änderungen

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom 13.12.2021 sind markiert.

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Sattel-, Walm-, Pult-, Zeltdach
Flachdächer

DN: 3° - 25°
DN: 0° - 3°

Die festgesetzten bzw. zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind andere Neigungen oder Dächer zulässig.

2. Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit anthraziten, grauen und roten bis rotbraunen Farbtönen einzudecken. Es ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Grelle Farben sind nicht zulässig. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei zulässig.

3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Gebäude zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten. Freistehende Anlagen werden ausgeschlossen.

4. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

Für die Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.

5. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von max. 40 m² zulässig. Werbeanlagen sind nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ und nicht auf dem Dach zulässig.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Grundstückseinfriedung, Zäune und Hecken zu Verkehrsflächen:

An Verkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich eventueller Sockelmauern bis 1,80 m Höhe zulässig.

Mit allen hoch wachsenden Bepflanzungen und Zäunen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie am Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

Sockelmauern bis zu 60 cm Höhe sind zulässig.

Das Gesetz über das Nachbarrecht „Baden-Württemberg“ (Nachbarrechtsgesetz – NRG) ist zu beachten.

7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche, der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Das Nachbarrechtsgesetz ist einzuhalten.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckung
3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
4. Fassadengestaltung
5. Werbeanlagen
6. Einfriedungen
7. Niederspannungsfreileitungen
8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 25.07.2022

Uttenweiler, den 25.07.2022

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Werner Binder
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dertingen“

2. Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Dertingen“

Gemeinde Uttenweiler, Gemarkung Offingen, Landkreis Biberach

Aufstellungsbeschluss	13.12.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	16.12.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	03.01.2022 – 04.02.2022

Auslegungsbeschluss	25.07.2022
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Öffentliche Auslegung	
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	

Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	Uttenweiler, den _____ _____ Bürgermeister
---	--

Ortsübliche Bekanntmachung	_____
----------------------------	-------

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich	Uttenweiler, den _____ _____ Bürgermeister
--	--