

# **Gemeinde Stetten am kalten Markt**

**Landkreis Sigmaringen**

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

### **Gewerbegebiet „In der Breite – Erweiterung“**

Inhalt:

- Bebauungsplan Planzeichnung vom 02.03.2015
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Empfehlungen vom 02.03.2015
- Begründung vom 02.03.2015  
mit Anlagen: Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 10.11.2014 / 19.12.2014  
Abwägungsergebnis vom 02.03.2015
- Zusammenfassende Erklärung vom 02.03.2015

02.03.2015

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059  
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1342

# **Gemeinde Stetten am kalten Markt**

**Landkreis Sigmaringen**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
für den Bereich

## **Gewerbegebiet „In der Breite – Erweiterung“**

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise und Empfehlungen

02.03.2015

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059  
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1342

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 u.6 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt.

Bezugspunkte: Als unterer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des mit dem jeweiligen Gebäude überbauten Geländes (bestehender Geländeverlauf).

Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. der höchste Punkt des Daches.

Die Festsetzung gilt nicht für erforderliche technische Einrichtungen wie z.B. Abluftanlagen oder Schornsteine.

**3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

**3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt.

**3.2 Bauweise**

Die Bauweise wird durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt als:

a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind jedoch Gebäudelängen bis 100 m zulässig.

**4 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, und ihre Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Grundstückszufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Sichtfelder von 3 m / 70 m (Schenkellänge) von jeglicher Bebauung und Nutzung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhalten.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse ist mit Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

## B Örtliche Bauvorschriften

- 1 Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Werbung für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel sind unzulässig.  
Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden bzw. die Dachfläche nicht überragen.  
Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 10,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sind so zu gestalten, dass sie sich als integrierter Bestandteil der Gestaltung und Architektur des Gebäudes und der Nachbarbebauung unterordnen. Dies gilt insbesondere für die Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlagen. Dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig.
- 2 Niederspannungsleitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 3 Stellplatzflächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Die Stellplätze, mit Ausnahme der Zufahrten, sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit Rasengittersteinen oder Steinbelägen mit Rasenfugen von mind. 2,0 cm Breite auszuführen.
- 4 Grundstückseinfriedigung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Geschlossene Einfriedigungen (wie Mauern, Palisaden, Bretterwände etc.) sind nicht zulässig.  
Transparente, Einfriedigungen (wie Zäune und Gitterkonstruktionen) sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**  
(§ 74 (3) Nr.2 LBO)  
Zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken geeignete Entwässerungsanlagen zum Sammeln, Verwenden oder zur Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen (wie z.B. Zisternen, Retentionsbecken, Versickerungsanlagen o.Ä.).  
Einzelheiten sind in der Niederschlagswasserverordnung (Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) geregelt. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) zu erbringen.

## **C Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Wasserschutz**

Die Erweiterung des Gewerbegebietes liegt im Grundwasserschutzbereich „Sigmaringer Alb/Donautal“, in dem alle Vorhaben unzulässig sind, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Hierzu sind beim Umgang mit oder bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes sind zu beachten.

Bei der Beseitigung des gewerblichen Abwassers ist zu beachten:

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind (z. B. Bauschuttlager- und -brecherflächen), müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Zu prüfen ist, ob das anfallende Abwasser (z. B.: gewerbliches Abwasser, belastetes Niederschlagswasser) vor Einleitung in den Ortskanal behandelt werden muss, damit das Abwasser die gesetzlichen Anforderungen (z. B. Abwassersatzung der Gemeinde, Anforderungen der Abwasserverordnung etc.) einhalten kann.

Hinweis: Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Anlagenverordnung -VAwS- vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **2 Bodenschutz**

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

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. 2,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Es darf nicht befahren werden.

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) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

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

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

### **3 Abfall**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW vom 13.04.2004 einzuhalten.

### **4 Geotechnik (Hinweise des RP Tübingen)**

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, Verweis auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) und im Einzelfall Empfehlung die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

### **5 Immissionsschutz**

Bei der Nutzung des Plangebietes ist dem Schutzbedürfnis der umliegenden Nutzungen Rechnung zu tragen. In unmittelbarer Nachbarschaft sind die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete und in der ca. 250 m entfernten Wohnbebauung die Werte nach TA - Lärm für die dort gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. entsprechend dem dortigen Gebietscharakter einzuhalten.

### **5 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 02.03.2015  
kommunalPLAN GmbH

# GEMEINDE STETTEN AM KALTEN MARKT

Landkreis Sigmaringen

## Satzung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "In der Breite - Erweiterung"

---

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten am kalten Markt in öffentlicher Sitzung am 02.03.2015

- a) den Bebauungsplan „In der Breite - Erweiterung“
  - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „In der Breite - Erweiterung“
- als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### § 2

#### Bestandteile der Satzungen

a) der **Bebauungsplan** besteht aus:

- 1. gemeinsamem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 02.03.2015
- 2. Textlicher Teil: A - Planungsrechtliche Festsetzungen vom 02.03.2015

b) die **örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

1. gemeinsamem zeichnerischen Teil (Planzeichnung)
2. Textlicher Teil: B - Örtliche Bauvorschriften

vom 02.03.2015

vom 02.03.2015

Beigefügt sind:

- gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan  
und zu den örtlichen Bauvorschriften

vom 02.03.2015

(nebst Anlage: Umweltbericht vom 10.11.2014, Büro Horst Dietrich, Freiburg i. Br.)

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zuwiderhandelt.

### § 4

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „In der Breite - Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „In der Breite - Erweiterung“ treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stetten am kalten Markt, den **30. April 2015** .....

  
.....  
Maik Lehn, Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten: **07. Mai 2015** .....

# VERFAHRENSVERMERKE

## Verfahrensvermerke

Datum

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates und Beschluss zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren 02.06.2014
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 05.06.2014
- Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 10.07.2014
- frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) von 14.07.2014 bis 28.07.2014
- Offenlagebeschluss des Gemeinderates 15.12.2014
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 18.12.2014
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB) von 29.12.2014 bis 06.02.2015
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat 02.03.2015
- Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtskraft ...

Stetten am kalten Markt, den 30. April 2015

  
Maik Lehn, Bürgermeister



## Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2015 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 beachtet wurden.

Stetten am kalten Markt, den 30. April 2015

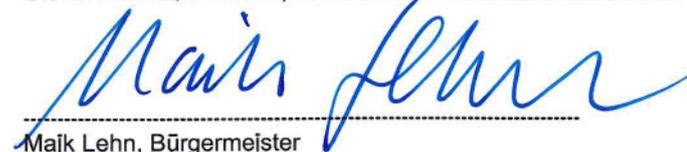
  
Maik Lehn, Bürgermeister



## Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 07. Mai 2015 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 02.03.2015 in Kraft.

Stetten am kalten Markt, den 07. Mai 2015

  
Maik Lehn, Bürgermeister

