TEIL I : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 12 (1) BauGB

1.1.1 Produktions- und Lagerhalle für einen metallverarbeitenden Betrieb

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

GR 1500

1.2.1 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² — § 16 (2) 1 BauNVO; § 19 (4) BauNVO

WH 6,80

1.2.2 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH — § 16 (2) 4 BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika. — § 18 (1) BauNVO

GH 9,00

1.2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH — § 16 (2) 4 BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Satteldach oder geneigtem Dach OK Firstzeigel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika. — § 18 (1) BauNVO

1.3 Höhenlage der Gebäude — § 9 (3) BauGB

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH darf max. 680,00 m über NN betragen.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

1.4.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind durch Dachvorsprünge bis zu 2,50 m zulässig.

1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (5) BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig: — i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO
- Zufahrten und Wege,
- Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO (Ausnahmen siehe Ziffer 1.8.2.1).

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze — § 9 (1) 4 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind mit Ausnahme der Flächen Ziffer 1.8.2.1 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Flächen für Nebenanlagen — § 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind mit Ausnahme der Flächen Ziffer 1.8.2.1 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen — § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen — § 9 (1) 20,25 BauGB; § 1a, 9 (1a) BauGB

1.8.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB — § 9 (1) 20, 25 BauGB
- Stellplätze, Zufahrten und Zuwege der geplanten Halle sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und das von den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Rückhaltung einem neuen Retentionsbecken zuzuführen, das westlich angrenzend an die geplante Halle vorgesehen ist.
- Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten).

1.8.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen — § 1a — BauGB
- Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes — § 9 (1) 20 — BauGB

1.8.2.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 BauGB

Maßnahmen siehe Ziffer 1.8.2.2+3, Bepflanzung gemäß Pflanzliste Ziffer 1.8.6. (siehe Umweltbericht, Karin Schmid - Dipl. Ing. Landespflege (FH), Panoramaweg 5, 88441 Mittelbiberach vom 09.10.2017).
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

1.8.2.2 Anlage einer Grünfläche mit Retentionsbecken — § 9 (1) 20 BauGB

Einsaat der Fläche mit Regio-Saatgut (z.B. RSM Saatgut 8.1 für Biotopflächen) und extensiver Bewirtschaftung (ein bis drei Mal pro Jahr kann gemäht werden. Der erste Schnitt darf erst ab dem 15. Juni erfolgen. Eine Düngung ist nicht zulässig, das Mähgut muss abgefahren werden).

1.8.2.3 Pflanzung von 10 heimischen Laubbäumen zur Einbindung der geplanten Halle in die Landschaft — § 9 (1) 20 BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind 10 heimische Laubbäume gem. Pflanzenliste Ziffer 1.8.6 zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

1.8.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen — § 9 (1) 20 BauGB; § 1a BauGB
- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden. Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 16.273 Ökopunkten. Fehlende Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt (siehe Umweltbericht, Karin Schmid - Dipl. Ing. Landespflege (FH), Panoramaweg 5, 88441 Mittelbiberach vom 09.10.2017).

Schaffung einer Ortsrandbegrünung im Westen
Pflanzung von regionaltypischen Obsthochstämmen (mind. 7 Stück im Abstand von rund 12 m, im westlichen Bereich nur lockere Bepflanzung mit 2 weiteren Obstgehölzen, diese werden als Einzelbäume blanziert und nicht über den Streuobstaufschlag über die Fläche).

Extensive Bewirtschaftung des Grünlandes (10 m breiter Streifen, ca. 1.420 m²), ein bis drei Mal pro Jahr kann gemäht werden. Der erste Schnitt darf erst ab Juni erfolgen. Eine Düngung ist nicht zulässig, das Mähgut muss abgefahren werden.

Pflanzung von 5 regionaltypischen Obsthochstämmen
Ergänzend zur bestehenden Obstwiese auf Flst. 239/1 (nordöstlich der geplanten Halle, südöstlich der bestehenden Retentionsfläche) sind 5 regionaltypische Obsthochstämme zu pflanzen.

Durch die Maßnahmen ergibt sich eine Aufwertung um +16.456 Ökopunkte.
In der Gesamtbilanz ergibt sich damit ein Guthaben von +183 Ökopunkten.

1.8.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen — § 9 (1a) BauGB

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden insgesamt der geplanten Produktions- und Lagerhalle für einen metallverarbeitenden Betrieb zugeordnet.

1.8.5 Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen — § 9 (1a) BauGB

Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen dem Grundstückbesitzer und der Gemeine Rot an der Rot ein öffentlich rechtlicher Vertrag abgeschlossen.
Mit Email vom 21.08.2017 hat die Untere Naturschutzbehörde dem Vertragsentwurf zugestimmt

1.8.6 Pflanzliste 1
Laubbäume für private Grünflächen, empfohlene Pflanzgröße 12-14

Acer campestre	
Acer pseudoplatanus	Feldahorn
Carpinus betulus	Bergahorn
Prunus avium	Hainbuche
Tilia cordata	Vogelkirsche
o.ä.	Winterlinde

Pflanzliste 2
Regionaltypische Obsthochstämme für private Grünflächen; empfohlene Pflanzgröße: Hochstamm 8/10

Äpfel	Birnen	Zwetschgen
Bohnapfel	Bartholomäusbirne	Hauszwetschge
Glockenapfel	Fasslesbirne	Lukas Frühzwetschge
Goldparmäne	Junkersbirne	Schöne aus Löwen
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne	Bühler Zwetschge
Mauszenapfel	Palmischbirne	o.ä.
Schwäb. Rosenapfel	o.ä.	

Saatmischung für Grün- und Retentionsfläche
z.B. von Rieger-Hofmann GmbH (In den Wildblumen 7, 74572 Rabotdshausen) oder von Saaten Zeller (Erftalstr. 6, 63928 Riedern).
RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland Variante 1 Ansaatstärke: (3-7 g /m²).
Findet Verwendung für Ausgleichs- und Biotopentwicklungsflächen an Verkehrswegen, extensiv genutzten und gepflegten Flächen. Empfohlen werden 1-2 Schnitte im Jahr.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 (1) 24 BauGB

Der Produktionsbetrieb, Fahrverkehr, Lieferverkehr und Ladearbeiten ist auf den Tageszeitraum am Werktagen (Montag bis Samstag) von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.
Die Außenbauteile der neuen Produktions- und Lagerhalle müssen mindestens folgende bewertete Schalldämm-Maße im eingebauten Zustand aufweisen:

Außenwände und Dachflächen	R'w = 25 dB
Fensterflächen	R'w = 25 dB
Tore und Außentüren	R'w = 15 dB
Lichtfirst und RWA-Klappen	R'w = 15 dB

Die innerbetrieblichen Fahrwege (Pkw, Lkw, Stapler) sind in einem möglichst ebenen Zustand (ohne wesentliche Schlaglöcher oder Stufen/Schwellen) herzustellen und regelmäßig instand zu halten (Vermeidung von Pegelspitzen beim Befahren).

RW — 1.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser — § 9 (1) 14 BauGB

Die im Plan festgesetzten Flächen für die Regenwasserableitung sind als offene Mulden auszubauen. Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.
Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwasser i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen.

1.11 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.11.1 Planbereich — § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.11.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

Füllschema der Nutzungsschablone
1 - Art der baulichen Nutzung
2 - höchstzulässige überbaubare Grundstücksfläche (GR) in m²
3 - höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
4 - höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH

2. Hinweise

2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)

vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen

714 — Flurstücknummern

vorhandene Wohngebäude / Neben-, Wirtschafts- und Produktionsgebäude

geplante Produktions- und Lagerhalle

+ 5.00 — Maßlinie

679,89 (680,16) — geplante Geländehöhen in Meter über NN; vorhandene Geländehöhen in Meter über NN

2.2 Unterirdische Leitungen
Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

2.3 Archäologische Denkmalpflege
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.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2.4 Wasser- und Bodenschutz
Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.5 Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Dietenberger Weg" vom 09.10.2017 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3. Anlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Begründung in der Fassung vom 09.10.2017

TEIL II : ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,103)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 15)

Es wird Folgendes festgesetzt:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

1. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO

Die Fassadenflächen sind in Stahlblechpaneele, Farbton RAL 9006 „weißaluminium" zu errichten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.2 Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO

Zur Dacheindeckung sind profilierte Stahltrapezbleche, beschichtet mit Farbton RAL 3002 „karminrot", zu verwenden. Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.3 Einfriedungen — § 74 (1) 3 LBO

Diese sind als Metallgitterzaun oder Maschendrahtzaun max. 2.00 m hoch zulässig.
Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

1.4 Werbeanlagen / Beleuchtung — § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen eine Größe von 2,0 m² nicht überschreiten.
Werbeanlagen auf Dachflächen, beleuchtete Werbeanlagen und größer als die genannten Anlagen sind genehmigungspflichtig.
Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind grundsätzlich nicht zulässig.
Zur freien Landschaft hin ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.10.2017

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	25.01.2016
2.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am	04.02.16 / 11.02.16
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am	04.02.16 / 11.02.16
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	vom	15.02.2016
		bis	15.03.2016
5.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	09.05.2016
	Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	23.10.2017
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	09.06.2016
	Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	02.11.2017
7.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 11.04.2016 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom	20.06.2016
		bis	20.07.2016
	Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 09.10.2017 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom	13.11.2017
		bis	27.11.2017
8.	Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	11.12.2017

Rot an der Rot, den .....
(Bürgermeisterin)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 11.12.2017 überein.
Die Verfahren wurden ordnungsmäßig durchgeführt.

Rot an der Rot, den .....
(Bürgermeisterin)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen am 21.12.2017

Rot an der Rot, den .....
(Bürgermeisterin)

Projekt Nummer	P182-01	Zeichnung Nummer	02 - D
Koordinaten- Höhen-System	Gauß-Krüger DHHN 12	Blatt Nummer Unterlage Nummer Fertigung Nummer	
Entwurfs- bearbeitung	AGP Alfalg Gaspard Partner Alfalg Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH Robert-Bosch-Straße 5 88339 Bad Waldsee Telefon 07524 9726-0 Telefax 07524 9726-39 E-Mail asshlg@a-g-p.de www.a-g-p.de	bearbeitet gezeichnet geprüft	09.10.2017 Waßmann
Auftraggeber	Gemeinde Rot an der Rot		
Projekt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dietenberger Weg" in Mühlberg		
Abschnitt			
Bebauungsplan Entwurfsplanung	Stand: 09.10.2017	Maßstab: 1 : 500	