



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Vorentwurf)
Gemeinde Breitnau

Gewerbegebiet Ödenbach - 3. Änderung

Stand: 04.09.2024



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ödenbach – 3. Änderung" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

1.4 Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.4.1 Höhe der baulichen Anlagen (§9 (2) BauGB, §§ 18, 20 BauNVO, § 74 (1) 1 LBO)

1.4.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden festgesetzt:

als maximale Traufhöhe: 6,50 m

als maximale Firsthöhe: 11,00 m

Die Höhen sind definiert zwischen der mittleren natürlichen Geländeoberfläche, bezogen auf die Mitte des jeweiligen Baufensters, und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut (maximale Traufhöhe) bzw. dem oberen Schnittpunkt der Oberkanten Dachhaut (maximale Firsthöhe).

1.4.1.2 Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern wird eine maximale Gebäudehöhe (GBH), gemessen ab der mittleren natürlichen Geländeoberfläche, bezogen auf die Mitte des jeweiligen Baufensters bis zum höchsten Punkt des Gebäudes von 9,50 m festgesetzt.

1.4.1.3 Ist bei Gebäuden eine Kombination von Satteldach und Flachdach bzw. Pultdach geplant, gelten für die Satteldachanteile die unter 1.4.1.1 festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen und für die Flach- und Pultdachanteile die maximalen Gebäudehöhen gemäß 1.4.1.2.

Die Ziffer **1.4.1.** der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ödenbach“, in Kraft getreten am 19.12.1997, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ödenbach – 2. Änderung“, in Kraft getreten am 13.04.2017, **wird wie folgt ersetzt:**



1.4.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 3 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)

1.4.1.1 Bezugshöhe (§ 18 (1) BauNVO)

Bezugshöhe (§ 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen über NHN für die festgesetzten max. Gebäudehöhen.

1.4.1.2 Maximale Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 und (4) BauNVO)

Gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

TH max. = maximale Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

FH max. = maximale Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH), definiert als gerade Verbindung zwischen der zulässigen maximalen Gebäudehöhe in der Gebäudemitte und der zulässigen Traufhöhe, gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Dachhaut.

GBH max. = maximale Gebäudehöhe

Als maximale Gebäudehöhe (GBH max.) bei Pult- und Flachdächern gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe (s. oben) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die GBH max. bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe.

1.4.1.3 Ist bei Gebäuden eine Kombination von Satteldach und Flachdach bzw. Pultdach geplant, gelten für die Satteldachanteile die unter 1.4.1.2 festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen und für die Flach- und Pultdachanteile die maximalen Gebäudehöhen.



1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

1.5.1 Die Ausgleichsfläche A1 – als privates Grün sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche am Waldrand im nördlichen Planbereich – ist in Form einer extensiv genutzten Wiesenfläche zu sichern, auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

Bestandteil dieser Pflege ist eine maximal einmalige Mahd im Winterhalbjahr mit anschließender Abfuhr des Mähguts.

1.5.2 In der Ausgleichsfläche A2 ist zusätzlich zu den Maßnahmen von Ziffer 1.5.1 der vorhandene Graben in seinem natürlichen Zustand zu erhalten.

1.5.3 Die mit Pflanzgeboten festgelegten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.5.4 Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechtes Laub- oder Nadelgehölz zu pflanzen.

1.5.5 Wegeflächen und Pkw- Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu angrenzenden Grünflächen zu versehen.

Empfehlung: Hofflächen ohne intensiven Lieferverkehr und gering beanspruchte Lagerflächen sollten ebenfalls wasserdurchlässig befestigt werden.

Hinweis: (zu § 19 g WHG und dazu bestehenden technischen Vorschriften)
Eine wasserdurchlässige Befestigung ist nur zulässig, sofern auf diesen Flächen keine Fahrzeuge gewartet oder gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.

Die Ziffer **1.5** der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ödenbach“, in Kraft getreten am 19.12.1997, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ödenbach – 2. Änderung“, in Kraft getreten am 13.04.2017, **wird wie folgt ersetzt:**



1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

1.5.1 Die als Maßnahmenfläche 1 ausgewiesene Trockenmauer ist dauerhaft zu erhalten und vom Zuwachsen durch Vegetation freizuhalten.

1.5.2 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiges Ersatzgehölz gemäß der Pflanzliste unter Ziff. 1.5.3 zu pflanzen.

1.5.3 Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechtes Laubgehölz folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Zulässig sind folgende in Breitnau heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten aus dem Naturraum 154 (Südöstlicher Schwarzwald) und dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Berg- und Hügelland).

Die Sträucher müssen 2x verpflanzt sein und eine Höhe von mind. 60 cm aufweisen. Es ist ein Reihenabstand von 2 m und ein Pflanzabstand von mind. 1,5 m einzuhalten.

Bei den Bäumen muss es sich um Bäume 1. oder 2. Ordnung handeln und um Hochstämme mit Ballen. Sie müssen 3x verpflanzt sein und einen Stammumfang von mind. 16 cm zum Pflanzzeitpunkt aufweisen. Der Pflanzabstand der Bäume sollte, wenn möglich, mindestens 10 m betragen.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

1.5.4 Wegeflächen und Pkw- Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu angrenzenden Grünflächen zu versehen.

Empfehlung: Hofflächen ohne intensiven Lieferverkehr und gering beanspruchte Lagerflächen sollten ebenfalls wasserdurchlässig befestigt werden.



Hinweis: (zu § 19 g WHG und dazu bestehenden technischen Vorschriften)
Eine wasserdurchlässige Befestigung ist nur zulässig, sofern auf diesen Flächen keine Fahrzeuge gewartet oder gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.

1.5.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

1. Der Abriss der Lagerhalle sowie die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (von Anfang Oktober bis Ende Februar).
2. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Gebäude und Gehölze vor dem Eingriff noch einmal von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Abbruch- bzw. Rodungs-Arbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
3. Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
4. Dauer-Beleuchtungen am geplanten Gebäude und in Richtung der angrenzenden Waldflächen sind zu unterlassen, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
5. Unvermeidbare nächtliche Beleuchtungen sind fledermausfreundlich zu gestalten (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

II. Hinweise

Die übrigen zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ödenbach“, in Kraft getreten am 19.12.1997, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ödenbach – 2. Änderung“, in Kraft getreten am 13.04.2017, werden von den Änderungen nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.



III. Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am xx.yy.xxyy |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 6. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xxyy |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 8. Öffentliche Auslegung | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 9. Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 10. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xxyy |
| 11. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am xx.yy.xxyy |

Ausgefertigt:

Breitnau, den _____

Markus Kleiser, Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung