



**Gemeinde Bösing**  
**Landkreis Rottweil**

# **Bebauungsplan**

## **Gewerbegebiet**

**"Pfarrbrühl II, 1. Änderung und 1. Erweiterung"**

*am südlichen Ortsrand der Gemeinde Bösing,  
westlich angrenzend an die Kreisstraße 5522.*

## **Textliche Festsetzungen**

- **Planungsrechtliche Festsetzungen**
- **Örtliche Bauvorschriften**

## **1. Textliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. November 2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01 Januar 2011.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2011 (BGBl. I S. 1475).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO u § 9 BauGB)**

- Gewerbegebiet
- Eingeschränktes Gewerbegebiet

#### **2.1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO**

- Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2.
- Zulässig sind ferner die Ausnahmen nach Abs. 3.

#### **2.1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) §8 BauNVO, i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE/E sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Ihre Verträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen wird.

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

### **2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

- gemäß Planeinschrieb

### **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),**

- Z = III
- Höhenlage der Gebäude:  
Maximale Gebäudehöhe: gemäß Planeinschrieb  
Technische Aufbauten (Schornsteine, Lüftungseinrichtungen u.dgl.) dürfen diese Höhen um bis zu 3 m überschreiten.

**2.4 Bauweise (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 BauNVO)**

- offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

**2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- keine Vorgaben, Empfehlung: Hauptrichtung Ost – West

**2.6 Pflanzfestsetzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

- Pflanzfestsetzungen, Pflanzbindungen und Pflanzgebote, sowie die damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht mit Maßnahmenplan zu entnehmen (siehe Anlage Nr.3).

**2.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

- Zu dulden sind konstruktive Maßnahmen zur Befestigung der Fahrbahn- / Gehwegränder (Hinterbeton) bis zu einem Abstand von 30 cm von der Grundstücksgrenze. Hierzu sind auch die Fundamente der Straßenbeleuchtungsmaste sowie die Maste und Beleuchtungskörper zu rechnen. Darüber hinaus sind Straßenbeleuchtungsmaste auf der Grenze zum Nachbargrundstück bis zu einem Abstand von 1,5 m vom Fahrbahnrand zu dulden.

### 3. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

#### 3.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

- Dachform und Dachneigung freibleibend entsprechend Planeinschrieb.

#### 3.2 Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

- Technische Dachaufbauten und Dacheinschnitte wie Schornsteine, Lüftungsanlagen u.a. sind **zugelassen. Diese Aufbauten müssen von den Rändern des Daches** mit mindestens 2,00 m Abstand errichtet werden.

#### 3.3 Versorgungsleitungen

- Sämtliche Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerkasten der Versorgungsträger sind in den Grundstücken bis zu einer Breite von 0,30 m ab Straßen-/Gehweghinterkante zu dulden.

## **4. Hinweise , Sonstige Vorschriften**

### **4.1 Grundwasserschutz und Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. D.h dass sämtl. Oberflächenwasser nach Behandlung zur Versickerung gebracht wird. Einzelheiten sind dem Wasserrechtsverfahren (gefertigt von Ing. Büro Weisser & Kernl, Villingendorf) zu entnehmen.

### **4.2 Altlasten**

Sofern bei den Baumaßnahmen dennoch Verunreinigungen im Untergrund angetroffen werden sollten, ist unverzüglich das Landratsamt Rottweil -Umweltschutzamt- zu verständigen und ein Sachverständiger einzuschalten, um entsprechende Erkundungs-/Sanierungsmaßnahmen einzuleiten und die ordnungsgemäße Entsorgung von belastetem Aushubmaterial sicherzustellen.

### **4.3 Dränungen**

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde.

### **4.4 Bodenschutz**

Um dem Grundsatz des Bodenschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei dem geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Durch Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Planungsgebietes ist ein Massenausgleich anzustreben. Dies ist in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
- Die Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahme sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und sonstige Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Rottweil - Umweltschutzamt- zu melden.

### **4.5 Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.



Ingenieurteam Oberer Neckar  
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht  
Bahnhofstraße 39  
D – 72172 Sulz a.N.

Aufstellungsbeschluss:  
Bösing, den 17.06.2010

.....  
(Alfred Weiss)  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Bösing, den

.....  
(Alfred Weiss)  
Bürgermeister