

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„GEWERBEGEBIET HIRSCHÄCKER, 1. ERWEITERUNG  
UND 3. ÄNDERUNG“  
IN FICHTENBERG**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>6</b>
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>8</b>
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>9</b>
B.7.1 Schutzgebiete	9
B.7.2 Biotopschutz	10
B.7.3 Biotopverbund	10
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	10
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	10
B.7.6 Artenschutz	10
B.7.7 Gewässerschutz	10
B.7.8 Denkmalschutz	11
B.7.9 Immissionsschutz	11
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.7.11 Altlasten	11
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>11</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>12</b>
B.9.1 Ausgleichsmaßnahmen	12
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	13
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	13
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	13
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	13
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	13
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	13
<b>B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)</b>	<b>13</b>
<b>B.11. Referenzliste</b>	<b>14</b>
<b>B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
B.12.1 Maß der baulichen Nutzung	14
B.12.2 Nebenanlagen	14
B.12.3 Grünflächen (private und öffentliche)	15
B.12.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
B.12.5 Pflanzgebote	15
B.12.6 Pflanzbindungen	15
<b>B.13. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
<b>B.14. Verkehr</b>	<b>15</b>

<b>B.15. Technische Infrastruktur</b>	<b>15</b>
<b>B.16. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>15</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>16</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>21</b>
<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>22</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>25</b>

**ANHANG**

- Anhang 1: Bewertungstabellen (Eingriffsregelung)
- Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtspläne, eM1, eM2)

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000	7
Bild 2: Flächennutzungsplan " Limpurger Land, 7. Änderung ", 1:5.000	8
Bild 3: Luftbild, 1:3.000	9
Bild 4: Verlust Maßnahmenflächen und Pflanzgebote, M 1:2.000	12

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

*Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.*

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 2. Änderung“ wurde am 31.01.2020 als Satzung beschlossen und trat mit seiner Bekanntmachung am 27.02.2020 in Kraft.

Gegenstand der nun vorliegenden 3. Änderung ist eine Erweiterung des nördlichen Baufensters zur Realisierung einer dringend benötigten Produktionshalle und einer Entwicklungswerkstatt mit zwei Bürogeschossen der ansässigen Firma. Außerdem ist eine Erhöhung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe für das südlich des Aspachweges gelegenen Baufensters von bisher 12,0 m auf zukünftig 13,0 m geplant. Dadurch erhöht sich auch die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalnull (ü NN) auf zukünftig 371,00 ü NN.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

An der städtebaulichen Konzeption wird unverändert festgehalten. Lediglich das nördliche Baufenster wird auf einer Länge von ca. 75 m um ca. 10 m nach Nordosten in den bisherigen Waldabstand erweitert. Um dies zu ermöglichen fanden umfangreiche Abstimmungsgespräche mit der unteren Forstverwaltung statt. Für diese Bebauung im gesetzlichen Waldabstand von 30,0 m und der hierfür erforderlichen Reduzierung des Waldabstandes ist eine Höhenbeschränkung für die Bäume im angrenzenden Wald erforderlich, welche mit dem Grundstückseigentümer vereinbart werden konnte. Diese Höhenbeschränkung wurde inzwischen auch grundbuchrechtlich gesichert. Somit ist eine Reduzierung des Waldabstandes und eine Erweiterung des Baufensters möglich.

Teile der bereits im nordöstlichen Geltungsbereich realisierten Feuerwehrumfahrt sowie die Zufahrt zum östlich des Geltungsbereichs bereits hergestellten Regenrückhaltebeckens verlaufen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (PG1) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hirschäcker, 1. Erweiterung und 2. Änderung“. Es kommt zu einer Reduzierung der Grünfläche und der darin festgesetzten Maßnahme und Pflanzbindungen. Der Wert der reduzierten Grünfläche mit Maßnahme und Pflanzgeboten wird in einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Anhang 1) errechnet. Das daraus entstehende Defizit muss über externe Maßnahmen ausgeglichen werden.

Im südlichen Geltungsbereich soll für das Baufenster südlich des Aspachweges eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von bisher 12,0 m auf zukünftig 13,0 m und eine damit korrespondierende Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe über Normalnull (ü NN) auf zukünftig 371,00 ü NN festgesetzt werden. Außerdem soll eine kleine Teilfläche der Maßnahmenfläche/Grünfläche als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen werden, auf der als Nebenanlage, eine aus technischen Gründen an dieser Stelle erforderliche Trafostation ermöglicht werden soll.

**B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert.

**B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung**

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

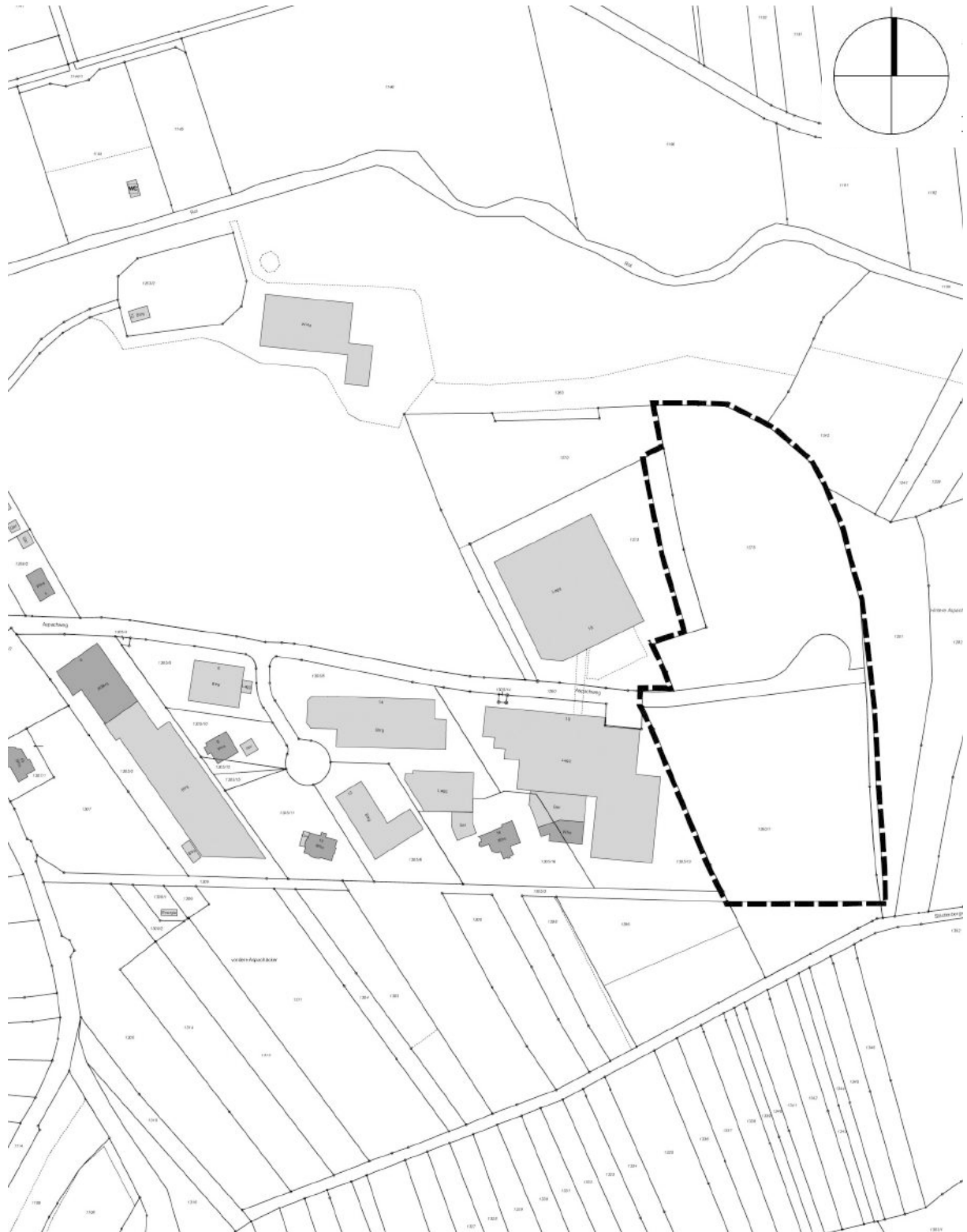


Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000

## B.5. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ fast vollständig als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Regional bedeutsame Flächen werden nicht berührt. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

## B.6. Kommunale Planungsebene

### B.6.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

### B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- BP „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“; Inkrafttreten am 14.07.2005, festgesetzt ist ein Gewerbegebiet
- BP „Gewerbegebiet Hirschäcker, 2. Erweiterung“; Inkrafttreten am 29.06.2017, festgesetzt ist ein Gewerbegebiet

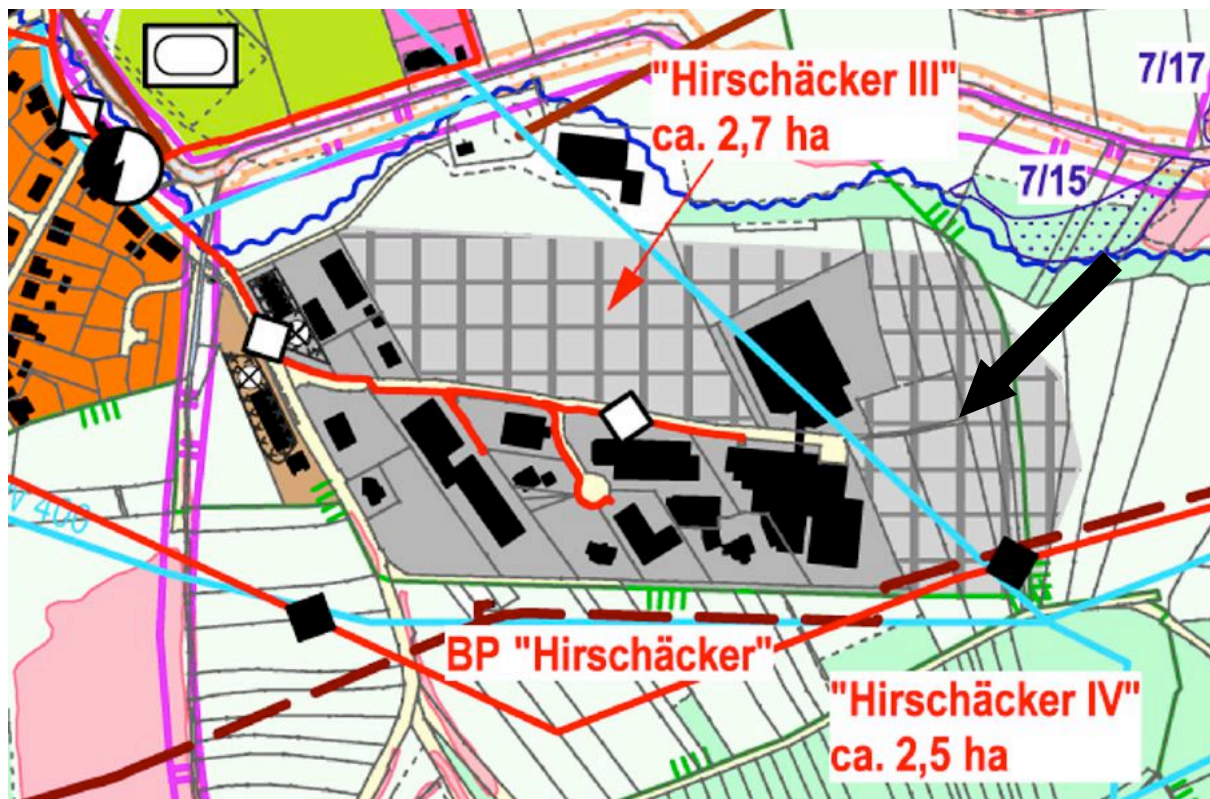


Bild 2: Flächennutzungsplan " Limpurger Land, 7. Änderung ", 1:5.000





Bild 3: Luftbild, 1:3.000

## B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

### B.7.1 Schutzgebiete

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Durch das östlich des Geltungsbereiches gelegene Regenrückhaltebecken kommt es zu einer Einleitung von Regenwasser in die Rot. Diese befindet sich im FFH-Gebiet „Kochertal Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal“ (Nr. 7024-341). In einer FFH-VP zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde dargelegt, dass es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Im Südosten sowie Osten grenzt jedoch unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Rottal zwischen Fichtenberg und Gaildorf mit Seitentälern und angrenzenden Talhängen“ an. Das Regenrückhaltebecken befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für eine Bewilligung erfolgte bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes.

#### **Naturschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturdenkmale**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

**Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr. Durch die vorliegende Änderung sind keine Auswirkungen auf den Naturpark zu erwarten.

**B.7.2 Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

**B.7.3 Biotopverbund**

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Der Biotopverbund ist nicht betroffen.

**B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen**

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Streuobstbestände sind nicht betroffen.

**B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

**B.7.6 Artenschutz**

Aufgrund der Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde zum Artenschutz folgendes ausgeführt:  
*„Das Planungsgebiet ist hauptsächlich von Wiesen- und Weideflächen geprägt. Neben einer Reihe weiterer kleinerer Biotope kommen vor allem eine Weihnachtsbaumkultur und eine Ruderalfläche vor. Umliegende Gebäude sowie Gehölzstrukturen bilden eine Kulisse. Allgemein ist der Bereich relativ strukturarm. Bäume sind – abgesehen von der Weihnachtsbaumkultur – innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.  
Streng geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs deshalb nicht zu erwarten.“*

**B.7.7 Gewässerschutz****Wasserschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### **Überschwemmungsgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

*Hinweis: Bauliche Anlagen sind flach gegründet und nicht unterkellert (max. 1,2 m unter bestehendem Gelände) zu planen und auszuführen. Sofern von dieser Bestimmung abgewichen werden soll, ist durch den Bauherrn die Vereinbarkeit der Baumaßnahme mit dem Schutz des Grundwassers durch eine hydrogeologische Erkundung überprüfen zu lassen.*

### **B.7.8 Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### **B.7.9 Immissionsschutz**

Durch die Verschiebung der Baugrenze ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

### **B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen**

Waldflächen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches, grenzen jedoch nördlich an.

Ein reduzierter Waldabstand in Teilbereichen ist mit der unteren Forstbehörde abgestimmt worden und im Plan dargestellt. Erforderliche Höhenbeschränkungen im angrenzenden Wald wurden grundbuchrechtlich gesichert.

Sowohl der gesetzliche Waldabstand von 30,0 m, als auch der reduzierte Waldabstand und die Höhenbeschränkungen im Wald sind im Planteil dargestellt. Die Baugrenze ist entsprechend angepasst. In den Waldabstandsflächen dürfen keine Räume zum dauerhaften Aufenthalt und keine Feuerstellen angelegt werden. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zulässig.

### **B.7.11 Altlasten**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

## **B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

## B.9. Maßnahmenkonzeption

### B.9.1 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die geplanten Änderungen, die der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 3. Änderung“ vorsieht, verringern sich Flächen, die für den Ausgleich und zur Eingrünung des Gebietes vorgesehen waren. Diese Änderungen müssen im Zuge des neuen Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Die in der westlich gelegenen privaten Grünfläche festgesetzten Maßnahmen und Pflanzgebote verringern sich, werden verschoben oder fallen weg.

Der Verlust der Maßnahmen, Grünflächen und Pflanzgebote aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 2. Änderung“ wird auf der untenstehenden Abbildung dargestellt.

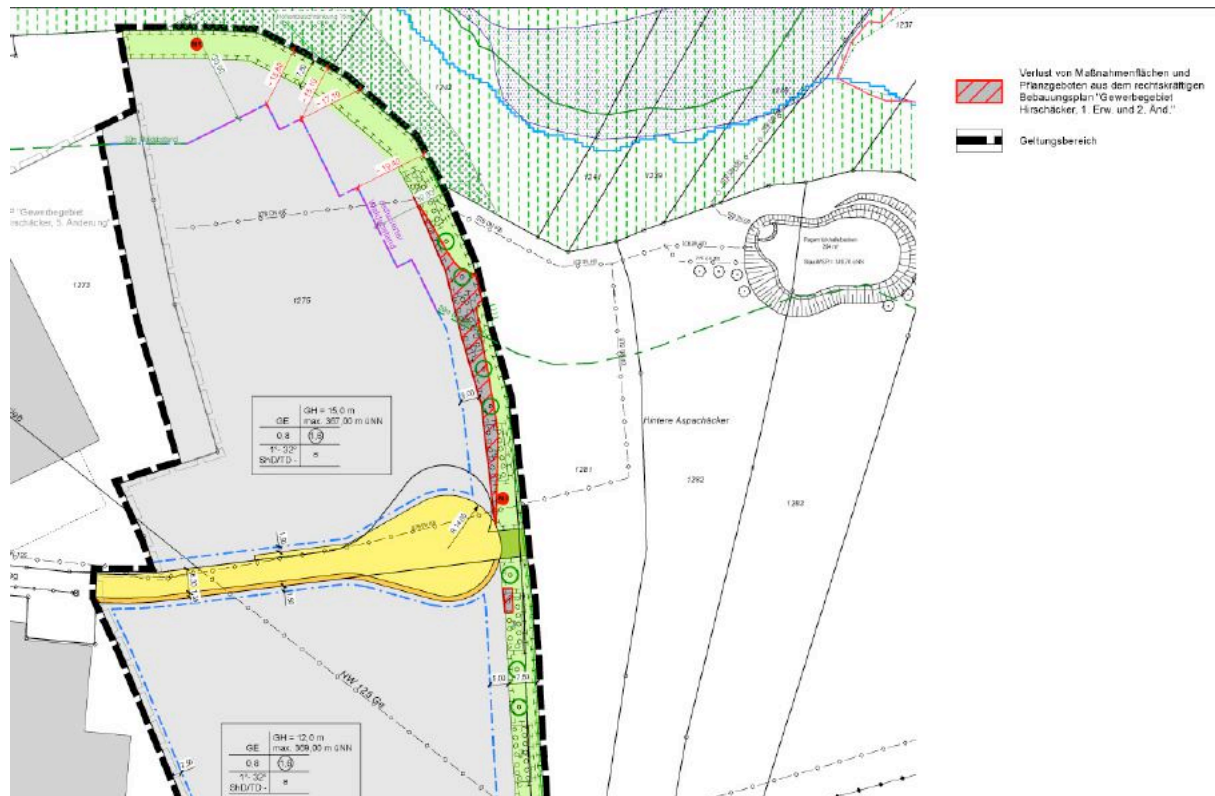


Bild 4: Verlust Maßnahmenflächen und Pflanzgebote, M 1:2.000

Das aus den Änderungen entstehende Defizit an Ökopunkten wurde in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung errechnet und im Anhang 1 dargestellt.

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereiches über externe Maßnahmen erfolgen. Der Ausgleich muss über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.

- Durch die Planung entsteht ein Defizit von -10.573 Ökopunkten.

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

### **B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

### **B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände**

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

### **B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

#### **B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind nicht erforderlich.

#### **B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

### **B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie**

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

## **B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

## B.11. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2021
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Juni 2022
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

## B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 2. Änderung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird hinsichtlich der Lage der Baugrenze im nordöstlichen Bereich und den Angaben der Nutzungsschablone im südlichen Bereich angepasst.

### B.12.1 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird von bisher 12,0 m auf zukünftig 13,0 m erhöht. Die maximal zulässige Höhe ü NN wird entsprechend auf 371,00 m ü NN erhöht. An der geplanten Geländeöhe als Bezugshöhe wird dabei unverändert festgehalten.

### B.12.2 Nebenanlagen

Zur Schonung der Freibereiche sind Nebenanlagen in den festgesetzten Grünflächen allgemein unzulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

### **B.12.3 Grünflächen (private und öffentliche)**

Die Grünflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 2. Änderung“ werden weitestgehend übernommen. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten aus oben genanntem Bebauungsplan.

Die privaten Grünflächen werden teilweise für die vorliegende Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 3. Änderung“ reduziert. Die darauf geplanten Maßnahmen und Pflanzgebote verringern sich. Diese Änderungen in den privaten Grünflächen werden im Kapitel B.9.1 Ausgleichsmaßnahmen genau beschrieben.

### **B.12.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 2. Änderung“ übernommen und angepasst.

### **B.12.5 Pflanzgebote**

Die Pflanzgebote aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 2. Änderung“ werden übernommen und angepasst.

### **B.12.6 Pflanzbindungen**

Es werden keine Pflanzbindungen festgesetzt.

### **B.13. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 2. Änderung“ werden unverändert in die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

### **B.14. Verkehr**

Die Erschließung bleibt unverändert.

### **B.15. Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

### **B.16. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Fichtenberg, im April 2023

Glenk  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 3. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

##### P.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8, und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Diese darf auch ausnahmsweise nicht überschritten werden.

Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

##### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der Gebäude darf - gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika die gemäß Plan-einschrieb festgesetzte Gebäudehöhe, maximal jedoch die über NN festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Oberkante des Gebäudes bis 3,0 m überragen.



### **P.3 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind auf den Leitungsrechten unzulässig.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

### **P.4 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

### **P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Baufläche zulässig, nicht jedoch in den Leitungsrechtsflächen. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, auch in den Waldabstandsflächen und auf den Leitungsrechten, zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

*Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.*

### **P.6 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **P.6.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

#### **P.6.2 Private Grünflächen**

Im Geltungsbereich wird eine private Grünfläche festgesetzt.

In den privaten Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen wie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

### **P.7 Geh-, Fahr- Leitungsrechte und Schutzstreifen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festgesetzt werden gemäß Planeintrag Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, den Betreibern der 20kV Freileitung und der Erdgashochdruckleitung.

Zugunsten des Betreibers der 20-kV-Freileitung gelten folgende Festsetzungen:

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

*Hinweis zu Erdgashochdruckleitung:*

*Allgemeine Informationen:*

*Die Gasfernleitung und die Kabel sind gemäß der Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt.*

*Der Schutzstreifen der „Kocherleitung KOC“ hat eine Breite von 8,0 m (4,0 m beiderseits der Rohrachse) und ist grundsätzlich durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.*

*Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung und Kabel keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraum hineinragen.*

*Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Gashochdruckanlagen beeinträchtigen oder gefährden. So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.),*

*das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.*

*Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung aus technischer und rechtlicher Sicht.*

*Die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen geben nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wieder.*

*Bei Maßnahmen bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gashochdruckanlagen nicht ausgeschlossen werden können (z.B. Spundungen, Rammungen, dynamisch wirkende Verdichtungsmaschinen), darf die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit an der Gasfernleitung von 30 mm/sec. nicht überschritten werden. Gegebenenfalls ist die Unbedenklichkeit solcher Maßnahmen durch einen Gutachter schriftlich zu bestätigen.*

*Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen aller Art in unbefestigtem Gelände ist nur nach vorheriger Einweisung und unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit dem Beauftragten der terranets bw GmbH abzustimmen sind, erlaubt.*

*Bei einem nicht abgestimmten Eingriff in den Schutzstreifen der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungsanlagen kann eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und der vor Ort beschäftigten Personen nicht ausgeschlossen werden.*

*Bei den weiteren Planungen müssen die Auflagen und Technischen Bestimmungen der terranets bw GmbH bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungen und der parallel dazu verlegten Telekommunikationskabel beachtet und eingehalten werden.*

Stellplätze sind auf dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig sofern aus den berechtigten Interessen der Leitungsträger diesen nichts entgegensteht.

## P.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### M1: Fettwiese

Auf den dargestellten Maßnahmenflächen ist eine Fettwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer Fettwiese entspricht.

## P.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### P.9.1 Einzelpflanzgebote

#### EPfg 1: Laubbäume:

Gemäß Planeintrag sind 3 Bäume zwischen den Heckenabschnitten zu pflanzen. Die Bäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste 2 zu entnehmen und sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

#### Pflanzliste 2:

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)  
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

*Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).*

### P.9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

#### FPfg 1: Feldheckenabschnitte

Die anzulegenden Feldheckenabschnitte liegen östlich parallel zum Geltungsbereich und sind mit gebietsheimischen Gehölzen anzulegen, so dass eine mindestens dreireihige, dichte Struktur („unten dicht, oben licht“) entsteht. Dazu ist durchschnittlich je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch bzw. Laubgehölz aus der unten aufgeführten Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Die Pflanzqualität soll mindestens die eines verpflanzten Strauches von 60 bis 100 cm Höhe und mit mindestens 3 – 4 Trieben sein.

Zur langfristigen Erhaltung und Bestandssicherung sowie gegen Überalterungserscheinungen und Ausdünnung sind die Bestände etwa alle 10 Jahre einzel-/gruppenweise auf den Stock zu setzen.

**Pflanzliste 3:**

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)  
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

*Hinweis:* Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 3. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben ist nicht zulässig.

### O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die maximalzulässige Dachneigung beträgt 1° bis 32°. Sheddächer und Tonnendächer sind zulässig, jedoch werden keine Dachneigungen für diese Dachformen festgelegt.

### O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gegenüber von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern und Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Einfriedungen dürfen nur als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter errichtet werden und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

*Hinweis: Einfriedungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.*

### O.4 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 10,0 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegliche Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.

In den Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.1 Bodenfunde**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

### **H.2 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

### **H.3 Bodenschutz**

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder un bebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

Sofern diese Voraussetzungen für die Erschließungsmaßnahmen gegeben sind (Netto-Erschließungsflächen größer 5.000 m<sup>2</sup>) ist dem Landratsamt Schwäbisch Hall – Bau- und

Umweltamt spätestens 6 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

Falls im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf natürliche Böden mit einer Fläche von mehr als 1 Hektar eingewirkt wird (Netto-Erschließungsfläche), ist zur Überwachung der Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen (§ 2 Absatz 3 LBodSchAG). Dem Landratsamt Schwäbisch Hall – Bau- und Umweltamt ist mindesten zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebietes die bodenkundliche Baubegleitung bekanntzugeben.

#### **H.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

#### **H.5 Grundwasser**

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

#### **H.6 Oberflächenwasser**

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

#### **H.7 Verkehrsflächen**

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen

von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

## **H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen**

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	20.04.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	17.05.2023
Auslegungsbeschluss	am	20.04.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	17.05.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 25.05.	bis 26.06.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	21.09.2023
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	05.10.2023

**AUFGESTELLT****AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fichtenberg,  
den 20.04.2023

Fichtenberg,  
den 22.09.2023

**gez.**  
Glenk  
(Bürgermeister)

.....  
Glenk  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 21.09.2023