

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hirschäcker, 4. Änderung" in Fichtenberg

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "**Hirschäcker**" wurde 1982 erstmals geändert.

Gegenstand der **2. Änderung** 1994 war die Überarbeitung des Erschließungsnetzes und die Ausweisung kleinerer Gewerbegrundstücke.

Mit der **3. Änderung** erfolgte die östliche Erweiterung dieses Gewerbegebietes.

Dabei wurde die Trasse der geplanten Umgehungsstraße L 1066, Variante 17, die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes als "von der Bebauung freizuhalten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB" gekennzeichnet wurde, gestrichen.

Des Weiteren wurde das Flurstück Nr. 1295 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, der östliche Grünstreifen als Gebietsrandeingrünung entsprechend verschoben und in Anpassung an ein Bauvorhaben entfiel die östliche Stichstraße.

Mit der **4. Änderung** werden im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baugrenzen verändert, damit ein Gewerbetreibender seinen Betrieb erweitern kann. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird nach § 1a BauGB insbesondere durch die Festsetzung von Dachbegrünungen auf einzelnen Dachflächen ausgeglichen.

Die Festsetzungen im Plan und Textteil werden ansonsten von der 3. Änderung übernommen.

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt und bleibt gegenüber der 3. Änderung unverändert.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da es sich bei diesem Vorhaben lediglich um kleine Änderungen von bestehenden Baugrenzen handelt und diese nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt hat, wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

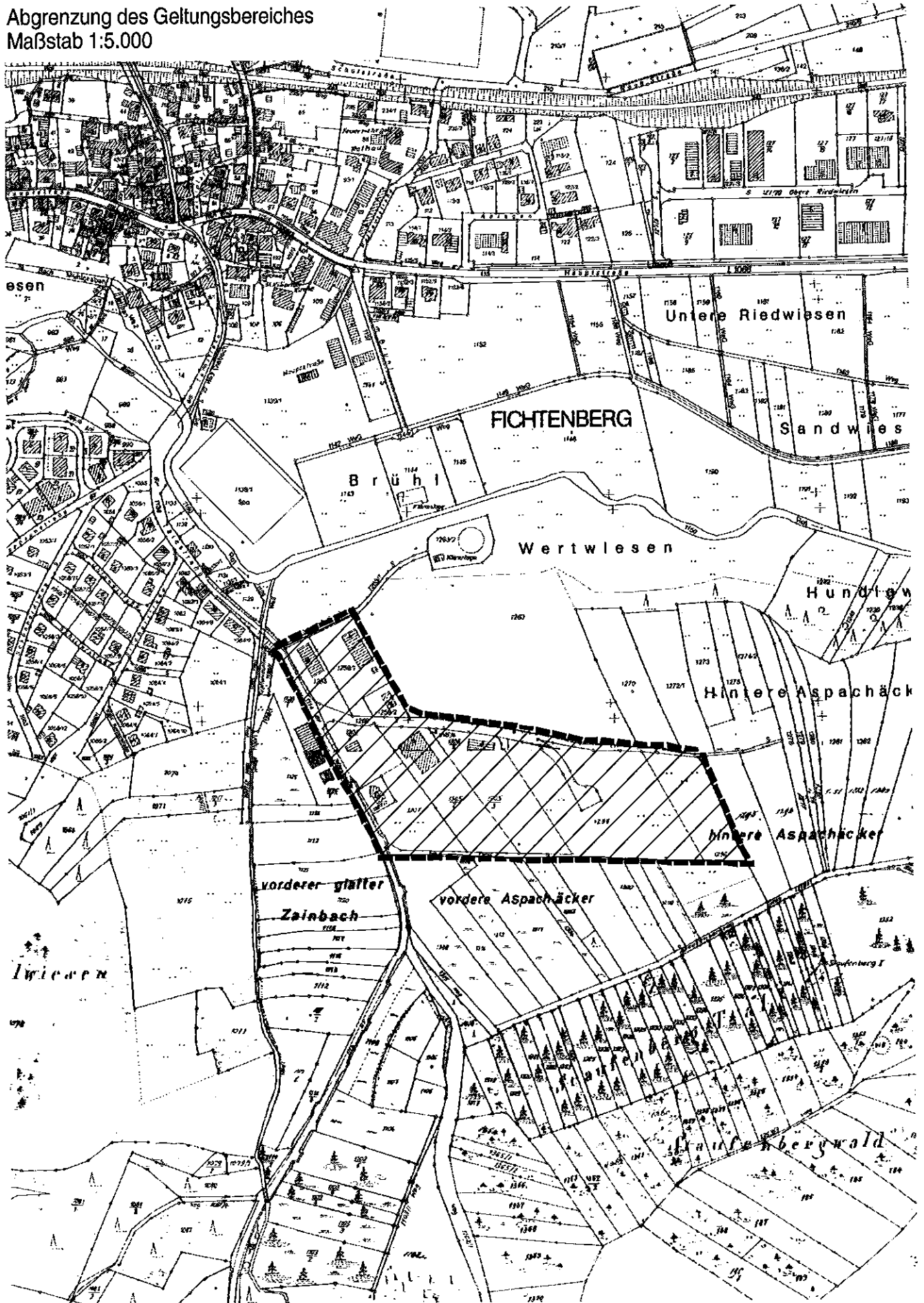
4. Altlasten

Auf Flurstück Nr. 1255 befindet sich eine altlastverdächtige Fläche. Hierbei handelt es sich um das Objekt Nr. 1277, AS "Elektromechanische Werkstatt Funkton"; 1979-1983.

Diese Fläche wurde bei der historischen Erhebung bearbeitet und am 10.11.1999 für das Schutzgut Grundwasser vorklassifiziert. Dabei ergab sich der Handlungsbedarf (B) "Belassen, bei derzeitiger Nutzung".

Die Fläche ist im Bebauungsplan mit Symbol gekennzeichnet.

Abgrenzung des Geltungsbereiches
Maßstab 1:5.000



5. Grünordnung

Eine Neubilanzierung aufgrund der Veränderung der Baugrenzen und Vergrößerung der überbaubaren Flächen erfordert nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen:

- Dachbegrünungen auf den baulichen Anlagen, die durch diese Bebauungsplanänderung realisierbar werden, Substratstärke mindestens extensiv mit 7 - 8 cm
- Anpflanzung eines 6 m breiten Gehölzstreifens aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen entlang der östlichen Baugebietsgrenze (zzgl. 2 m Abstand zu angrenzender landwirtschaftlicher Fläche)
- Herausnahme des geplanten Flurweges an der südlichen Grenze im Bereich von Flst. 1296, Anpflanzung eines 5 m breiten Gehölzstreifens aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen auf dieser Fläche
- Umwandlung eines Teilbereichs von überbaubarer Fläche in private Grünfläche (Wall)
- Ausführung der PKW-Stellplätze in Rasengitter oder Rasenpflaster

Folgende Flächen liegen der Bilanzierung zugrunde:

| bisher | | künftig | |
|----------------------------------|----------|------------------------------------|--------|
| Private Grünfläche | 2.200 qm | Überbaubare/versiegelbare Fläche | 875 qm |
| | | Gehölzpflanzung Ostseite | 630 qm |
| | | Bebaubare Fläche mit Dachbegrünung | 695 qm |
| Überbaubare/versiegelbare Fläche | 345 qm | Bebaubare Fläche mit Dachbegrünung | 345 qm |
| Überbaubare Fläche | 335 qm | Private Grünfläche | 335 qm |
| geplanter Feldweg | 300 qm | Gehölzpflanzung Südseite | 300 qm |

5.1 Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in den Textteil übernommen.

5.1.1 Einzelpflanzgebote

Weitergehende Festsetzungen am südlichen und östlichen Baugebietsrand und der Straßen sind durch Planeintrag im einzelnen wie folgt festgesetzt:

(AQ) Acer platanoides "Emerald Queen" (*Spitzahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

(Ap) Acer platanoides (*Spitzahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

(FW) Fraxinus excelsior "Westhoffs Glorie" (*nichtfruchtende Esche*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

(Tc) Tilia cordata (*Winterlinde*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

(Cb) Carpinus betulus (*Hain-Buche*); Heister

5.1.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Bei der Anlage von Stellplätzen ist für je 6 Stellplätze mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zusätzlich zu den getroffenen Pflanzgeboten anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

PG 1

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist eine mindestens 5-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern anzulegen. Nadelgehölze sind unzulässig. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,5 m, der Reihenabstand beträgt 1,0 m.

PG 2

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist eine mindestens 3-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern anzulegen. Nadelgehölze sind unzulässig. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,5 m, der Reihenabstand beträgt 1,0 m.

Hinweis: Der Grenzabstand von 2 m zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche ist gemäß Nachbarrecht einzuhalten.

5.1.3 Dachbegrünungen

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind extensive Dachbegrünungen mit einer Substratstärke von 7-8 cm festgesetzt.

5.2 Zusammenfassung

Mit diesen Maßnahmen ist der entstehende Eingriff ausgeglichen.

Fichtenberg, im März 2002

gez. Miola
(Bürgermeister)