

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A.1 Art der baulichen Nutzung

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

A.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nur:

- 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.

A.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.

A.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 nicht überschreiten.

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

A.3 Nebenanlagen

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

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

A.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.

A.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 Leitungsrechtflächen. 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.

A.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festgesetzt werden gemäß Planeintrag Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit. Stellplätze sind auf dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig.

A.7 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 artenreiche Fettwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die einer artenreichen Fettwiese entspricht. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und zu erhalten.

A.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.8.1 Einzelpflanzgebote

Gemäß Planeintrag sind 7 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 Wegen bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss eingehalten werden.

A.8.2 Flächenhafte Pflanzgebote

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 m² 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 zum Weg bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss eingehalten werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

B.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.

B.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.

B.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, sind ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.4 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.

B.5 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.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.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.

C.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.

C.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

C.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

C.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

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.

C.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.

C.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.

C.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Der Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Landesstraßen für Baumpflanzungen beträgt 6 m.

Sind die Nachbargrundstücke landwirtschaftlich genutzt, gelten folgende Grenzabstände:

- großwüchsige Bäume mind. 8 m,
- mittelgroße oder schmale Bäume 4 m,
- großwüchsige Sträucher (vgl. Pflanzgebot) sowie Obstbaum-Hochstämme mind. 3 m

VERFAHRENSVERMERKE

| | | | |
|--|------------|-----|------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | am | 26.09.2014 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | am | 02.10.2014 |
| Auslegungsbeschluss | | am | 18.03.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | | am | 07.04.2016 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 18.04. | bis | 18.05.2016 |
| erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 17.10. | bis | 31.10.2016 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | | am | 25.11.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) | | am | 27.07.2017 |

AUFGESTELLT

Fichtenberg,
den 18.03.2016

gez.
Miola
(Bürgermeister)

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 22.06.2017

.....
Miola
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 25.11.2016