

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

15

Begründung + Textteil
zum Bebauungsplan

Gewerbegebiet
"Hirschäcker"
2. Änderung
in Fichtenberg

Stand: Satzungsbeschluß
vom 21. Oktober 1994

TEXTTEIL

zum Gewerbegebiet "Hirschäcker", 2. Änderung

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung, die Gemeindeordnung sowie die Landesbauordnung, jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zugelassen.
- 2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude vorgesehen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen generell unzulässig.
- 3.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 und 4 BauNVO)**
Überbaubare Grundfläche (GRZ), zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb.
Die maximale Grundflächenzahl von 0,8 darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden.
- 3.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Diese Flächen sind gemäß Planeintrag bis zur endgültigen Entscheidung über die künftige Trasse der Umgehungsstraße von jeder Bebauung freizuhalten.
- 3.3 Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Grundstückszufahrten entlang der Erschließungsstraße sind nicht dargestellt. Sie sind im betrieblich erforderlichen Maß über die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen im Baugenehmigungsverfahren festzulegen, wobei die festgesetzten Baumstandorte nicht verändert werden dürfen.
- 4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**
Die Höhe der Gebäude darf - gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika 9,0 m bzw. 361 m ü. NN nicht überschreiten.
Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Oberkante des Gebäudes bis 3,0 m überragen.
Sonderbauten wie Silos und Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 361 m ü. NN zulässig.
- 5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziff. 4 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.
- 6 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
besondere (abweichende) Bauweise (b)
Zulässig ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung innerhalb der überbaubaren Fläche.

- 7 Flächen für Garagen und Stellplätze und ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,5 m einzuhalten.
Die Anlage von Stellplätzen ist in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch in den als Grünflächen zur Gebietseingrünung dargestellten Bereichen; die Zufahrt zu den Stellplätzen muß ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen.
Die Stellplätze mit ihren Zufahrten für Mitarbeiter sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrassen, wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen. Auf das Pflanzgebot von hochstämmigen Laubbäumen bei der Anlage von Stellplätzen nach Ziff. 11 wird hingewiesen.
- 8 Böschungen an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer gem. Planeintrag auf den Grundstücksflächen zu dulden.
- 9 Sichtfelder** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedigungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.
- 10 Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Gas und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind zu vermeiden.
- 11 Pflanzgebot**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu erhalten.
Weitergehende Festsetzungen sind durch Planeintrag im einzelnen festgesetzt.
Für die Bepflanzung werden festgesetzt:

Grünstreifen am südlichen und östlichem Baugebietsrand

Acer campestre, Feldahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Tilia cordata, Winterlinde
Salix alba, Weißweide
Sorbus aucuparia, Eberesche
Carpinus betulus, Hainbuche
Alnus glutinosa, Rot- oder Schwarzeile
Cornus sanguinea, Hartriegel
Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
Rosa, Wildrose
Viburnum opulus, gemeiner Schneeball
Fraxinus excelsior, gemeine Esche

Bäume entlang des Aspachweges und der Tälestraße

(A) *Acer platanoides, Spitzahorn*

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

- 12 Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Feldgehölzhecke

Die bestehende Feldgehölzhecke entlang der Tälestraße ist zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB) i. V. m. § 73 LBO)

- 13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig. Der Einbau von Solarzellen/Sonnenkollektoren ist zulässig.
- 14 Dachform und Dachneigung** (§ 73 Abs. 1 LBO)
Die Dächer sind als geneigtes Dach mit 1° - 32° auszuführen. Geneigte Dächer sind in einem rotbraunen Farbton zu halten
- 15 Zulässigkeit von Werbeanlagen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstücks sind Werbeanlagen, Hinweis- und Firmenschilder nur auf einer Sammeltafel zulässig.

Auf den Außenseiten der Gebäude sind unzulässig: Großflächenwerbung, Lichtwerbung in grellen Farben.
Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll i. d. R. bei bandartigen Werbeanlagen 0,5 m, bei Einzelschriften 0,8 m nicht überschreiten.
- 16 Niederspannungsfreileitungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.
- 17 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 73 Abs. 2 Nr. 1, i. V. m. § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO)
Abgrabungen oder Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende oder geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.
- 18 Einfriedigungen** (§ 73 Abs. 2 Nr. 5 LBO)
Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.