

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Begründung + Textteil
zum Bebauungsplan

**"Gewerbegebiet Hirschäcker,
3. Änderung"**
in Fichtenberg

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hirschäcker", 3. Änderung

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch in der Fassung vom August 1997, die Baunutzungsverordnung 1990 zuletzt geändert 1993, die Landesbauordnung 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind

- nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zugelassen.

Vergügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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 unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb.

Die maximale Grundflächenzahl von 0,8 darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden.

4 Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Grundstückszufahrten entlang der Erschließungsstraßen sind nicht dargestellt. Sie sind im betrieblich erforderlichen Maß über die ausgewiesenen Grünflächen im Baugenehmigungsverfahren festzulegen, wobei die festgesetzten Baumstandorte nicht verändert werden dürfen.

5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

GE 1: 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, maximal jedoch 361 m ü. NN nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf ebenfalls 361 m ü. NN nicht überschreiten.

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

GE 2: 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 maximal jedoch 362 m ü. NN nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf ebenfalls 362 m ü. NN nicht überschreiten.

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

6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Bei Wohngebäuden darf die Erdgeschossfußbodenhöhe bergseits nicht mehr als 0,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziff. 5 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

7 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Besondere (abweichende) Bauweise (b)

Zulässig ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung innerhalb der überbaubaren Fläche.

8 Flächen für Garagen und Stellplätze und ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB)

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 darf nicht über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgen.

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

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

9 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.

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. Die GVS-Richtlinien sind zu beachten.

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 am südlichen und östlichem 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

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

Die bestehende Feldgehölzhecke (Biotop Nr. 124) westlich der Tälestraße ist gem. Planeintrag dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Landesbauordnung (LBO 96)

13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

14 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Sattel-, Flach- oder Pultdach mit 1° - 32° auszuführen. Sheddächer und Tonnendächer sind ebenfalls zulässig.

15 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstücks sind Werbeanlagen, Hinweis- und Firmenschilder nur auf einer Sammeltafel zulässig.

Lichtwerbung in grellen Farben und Werbeanlagen über der Attikau oder der Traufe sind unzulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Werbeanlagen 0,5 m, bei Einzelschriften 0,8 m nicht überschreiten.

16 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

17 Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen oder Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände bedürfen der Baugenehmigung bzw. Kenntnisgabe.

18 Einfriedigungen

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.

AUFGESTELLT:

AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hier zu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fichtenberg,
den 26. Mai 2000

Fichtenberg,
den 14.09.2000

gez.
Miola
(Bürgermeister)

gez.
Miola
(Bürgermeister)