



Landkreis Schwäbisch Hall  
Gemeinde Fichtenberg

Begründung + Textteil  
zum Bebauungsplan

**"Gewerbegebiet  
Obere Riedwiesen II"**

in Fichtenberg

Stand: Satzungsbeschluß vom ~~10.12.~~1998

## TEXTTEIL

### zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Obere Riedwiesen II"

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993, die Baunutzungsverordnung 1990, zuletzt geändert 1993, das BauGB- Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung von 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)

### Art der baulichen Nutzung

#### 1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

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

Vergnügungsstätten 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 generell unzulässig.

#### 3 **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.

#### 4 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude darf, bei Flächdächern gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika, 7,0 m bzw. 357 m ü. NN nicht überschreiten. Bei geneigten Dächern bezieht sich die Höhenbeschränkung von 357 m ü. NN auf die Firsthöhe.

Bei Wohngebäuden ist die Außenwandhöhe auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

#### 5 **Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

besondere (abweichende) Bauweise (b)

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

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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 PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen. Auf das Pflanzgebot von hochstämmigen Laubbäumen bei der Anlage von Stellplätzen nach Ziff. 8 wird hingewiesen.

## 7 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.

## 8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Weitergehende Festsetzungen sind durch Planeintrag im einzelnen festgesetzt.

Für die Bepflanzung werden festgesetzt:

### Feldgehölzhecke

*Acer campestre*, *Feldahorn*; Heister 2 x verpfl.; 125-150

*Cornus sanguinea*, *Roter Hartriegel*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

*Corylus avellana*, *Haselnuß*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

*Euonymus europaeus*, *Pfaffenhütchen*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

*Ligustrum vulgare*, *Liguster*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

*Lonicera xylosteum*, *Gemeine Heckenkirsche*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

*Prunus spinosa*, *Schlehe*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

*Rosa canina*, *Hundsrose*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

*Rosa rubiginosa*, *Zaunrose*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

*Sambucus nigra*, *Schwarzer Holunder*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

### Bäume

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

(AC) *Acer platanoides* "Columnare" (*Säulen-Ahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

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

## 9 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/Kennntnisgabeverfahren festzulegen, wobei die festgesetzten Baumstandorte nicht verändert werden dürfen.

## **Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO 1996)

### **10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

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.

### **11 Dachform und Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt 1° - 35°.

### **12 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

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 in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,5 m, bei Einzelschriften 0,8 m nicht überschreiten.

### **13 Niederspannungsfreileitungen**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

### **14 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände bedürfen der Kenntnisausgabe bzw. Genehmigung.

### **15 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.