

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**„GEWERBEGEBIET HIRSCHÄCKER,
1. ERWEITERUNG UND 1. ÄNDERUNG“**

IN FICHTENBERG

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	5
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	5
B.5. Übergeordnete Planungen	7
B.6. Kommunale Planungsebene	7
B.6.1 Flächennutzungsplan	7
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	7
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
B.7.1 Schutzgebiete	9
B.7.2 Biotopschutz	9
B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	9
B.7.4 Artenschutz	9
B.7.5 Gewässerschutz	10
B.7.6 Denkmalschutz	10
B.7.7 Immissionsschutz	10
B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen	10
B.7.9 Altlasten	10
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	10
B.9. Maßnahmenkonzeption	11
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	11
B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	11
B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	11
B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
B.11. Örtliche Bauvorschriften	11
B.12. Verkehr	11
B.13. Technische Infrastruktur	12
B.14. Bodenordnende Maßnahmen	12
TEXTTEIL	13
P Planungsrechtliche Festsetzungen	13
O Örtliche Bauvorschriften	16
H Hinweise und Empfehlungen	17
VERFAHRENSVERMERKE	19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:4000	6
Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:5.000	8
Bild 3: Luftbild, 1:3.000	8

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung“ wurde am 25.11.2016 als Satzung beschlossen und trat mit ihrer Bekanntmachung am 27.07.2017 in Kraft.

Gegenstand der nun vorliegenden 1. Änderung ist eine Verschiebung der Wendepalte nach Süden. Hierbei handelt es sich um einen Wunsch des Betriebes, der nördlich und südlich an die Wendepalte angrenzt. Für die Verschiebung werden im Süden Flächen der Firma benötigt, die im Norden wiederum an die Firma abgegeben werden. Die Änderung hat somit keine Auswirkungen auf die Grundkonzeption des Bebauungsplanes und auch nicht auf die naturschutzrechtlichen Punkte.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, um die vorhandenen Bauflächen an die Betriebsabläufe der Firma besser zuordnen zu können, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist bzgl. des Änderungsbereiches nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Es wird, wie im obigen Kapitel beschrieben, die geplante Wendepalte etwas weiter nach Süden verschoben, damit die Firma, die sich nördlich und südlich der Wendepalte befindet, ihre Gebäude und Betriebsabläufe optimieren kann. Die ursprüngliche Konzeption des Gewerbegebietes wird dadurch nicht verändert. Die Änderung hat auch keine Auswirkungen auf die naturschutzrechtlichen Aspekte.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften bleiben ebenfalls unverändert. Um eine bessere Handhabung der Planunterlagen für die Gemeinde wie für die Behörden zu ermöglichen, erfolgt die Änderung nicht mittels eines zeichnerischen Deckblattes, sondern die Änderung wird in den Gesamtplan eingezeichnet. Auch der Textteil mit den Festsetzungen und Bauvorschriften wird nachfolgend unverändert wiedergegeben.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

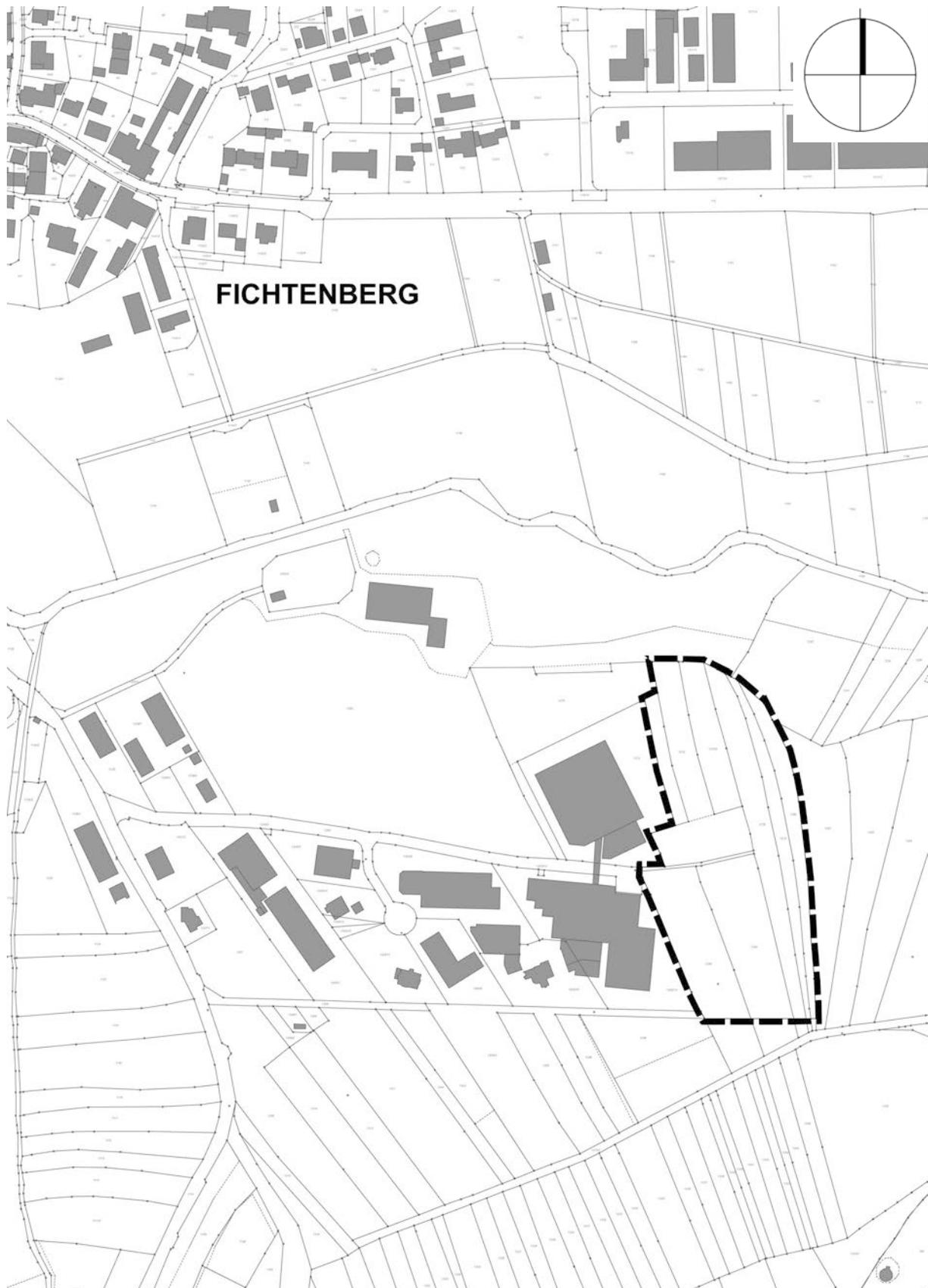


Bild 1: Geltungsbereich, 1:4000

B.5. Übergeordnete Planungen

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn – Franken 2020“ ist das Plangebiet fast vollständig als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Regional bedeutsame Flächen werden nicht berührt. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- BP „Gewerbegebiet Hirschäcker, 5. Änderung“; Inkrafttreten am 14.07.2005 festgesetzt ist ein Gewerbegebiet
- BP „Gewerbegebiet Hirschäcker, 2. Erweiterung“; Inkrafttreten am 29.06.2017
- festgesetzt ist ein Gewerbegebiet

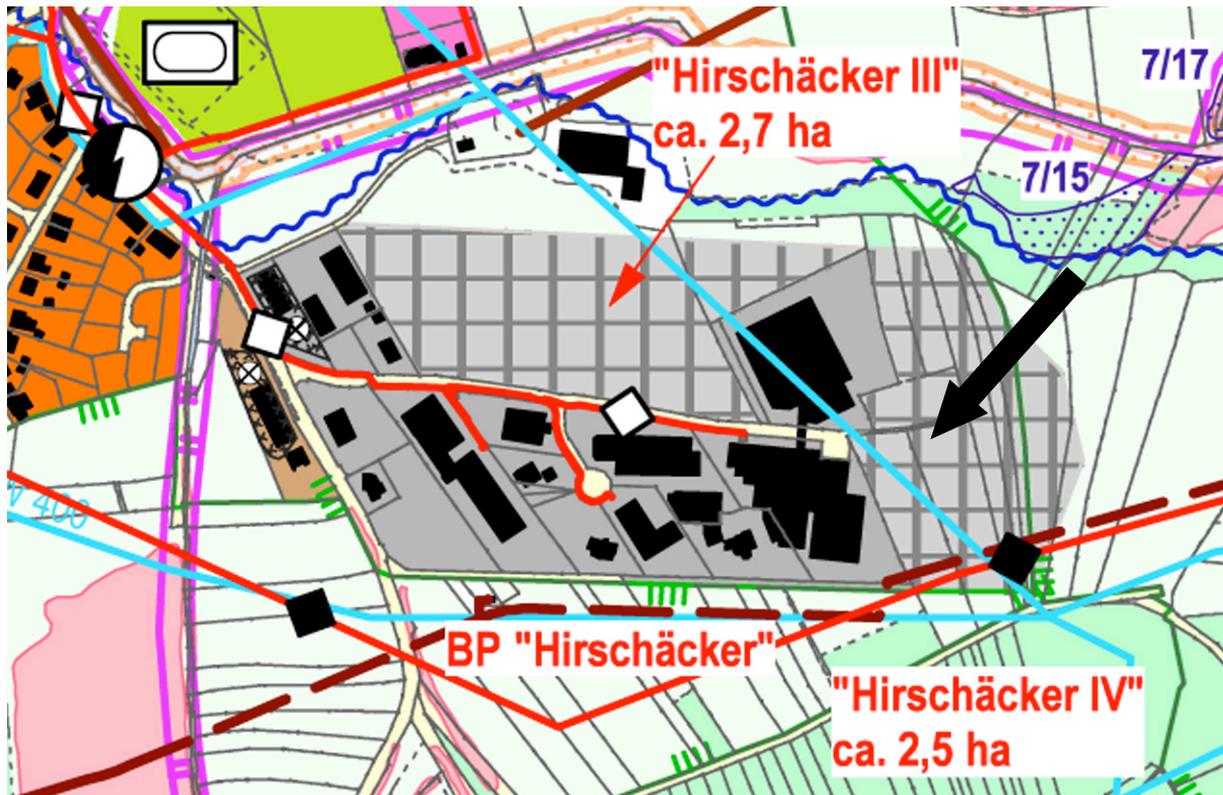


Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung", 1:5.000

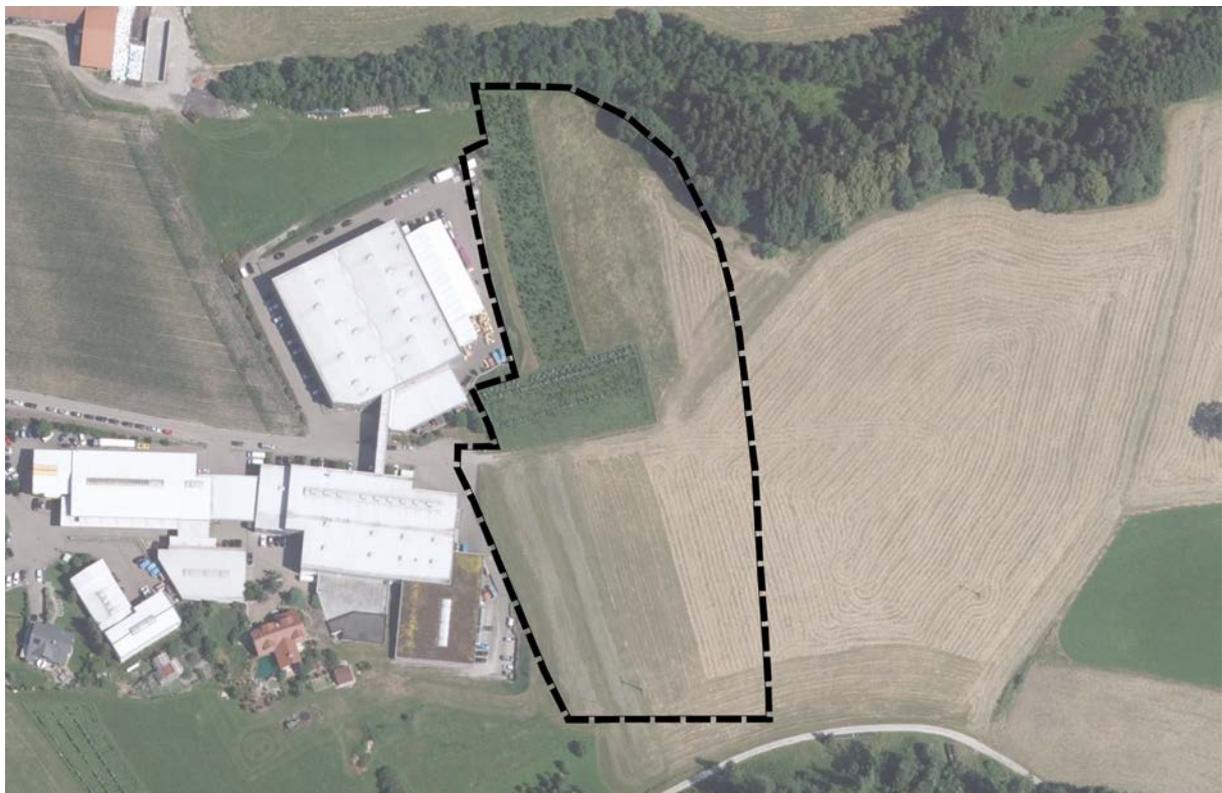


Bild 3: Luftbild, 1:3.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Es liegen keine solchen Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches. Durch das östlich des Geltungsbereichs gelegene Regenrückhaltebecken kommt es zu einer Einleitung von Regenwasser in die Rot. Diese befindet sich im FFH-Gebiet „Kochertal Abtsgründ – Gaildorf und Rottal“ (Nr. 7024-341). In einer FFH-VP zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde darauf gelegt, dass es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Im Südosten sowie Osten grenzt jedoch unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Rottal zwischen Fichtenberg und Gaildorf mit Seitentälern und angrenzenden Talhängen“ an. Das Regenrückhaltebecken befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für eine Bewilligung erfolgte bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr. Durch die vorliegende Änderung sind keine Auswirkungen auf den Naturpark zu erwarten.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.4 Artenschutz

Aufgrund der Änderung der Lage der Wendeplatte sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde zum Artenschutz folgendes ausgeführt:
„Das Planungsgebiet ist hauptsächlich von Wiesen- und Weideflächen geprägt. Neben einer Reihe weiterer kleinerer Biotope kommen vor allem eine Weihnachtsbaumkultur und eine Ruderafläche vor. Umliegende Gebäude sowie Gehölzstrukturen bilden eine Kulisse. Allgemein ist der Bereich relativ strukturarm. Bäume sind – abgesehen von der Weihnachtsbaumkultur – innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.“

Streng geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs deshalb nicht zu erwarten.“

B.7.5 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

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.

B.7.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.7.7 Immissionsschutz

Durch die Verschiebung der Wendepalte ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.8 Wald und Waldabstandsflächen

Waldflächen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches, grenzen jedoch nördlich an. Ein Waldabstand von 30 Metern ist im Plan eingezeichnet. Die Baugrenze ist entsprechend angepasst. In den Waldabstandsflächen dürfen keine Räume zum dauerhaften Aufenthalt und keine Feuerstellen angelegt werden. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zulässig.

B.7.9 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Verschiebung der Wendepalte sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnah-

men zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die Verschiebung der Wendeplatte werden keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Durch die Verschiebung der Wendeplatte werden keine Maßnahmen gemäß Biotopschutz notwendig.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Durch die Verschiebung der Wendeplatte werden keine Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften notwendig.

B.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Durch die Verschiebung der Wendeplatte werden keine Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie notwendig.

B.10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung“ unverändert in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen. Lediglich im Planteil erfolgt die Verlegung der Wendeplatte mit entsprechenden Verschiebungen der Baugrenzen.

B.11. Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung“ wird ebenfalls unverändert in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen. Lediglich im Planteil erfolgt die Verlegung der Wendeplatte mit entsprechenden Verschiebungen der Baufelder.

B.12. Verkehr

Es wird im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens lediglich die Wendeplatte nach Süden verschoben. Die restliche Erschließung bleibt unverändert.

B.13. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

B.14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Fichtenberg, im November 2018

Miola
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung und 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.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.

P.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.

P.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.

P.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.

P.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.

P.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.

P.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.

P.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.

P.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.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.

P.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.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

O.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.

O.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.

O.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.

O.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.

O.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.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.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.

H.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.

H.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.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.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. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

H.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.

H.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.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	16.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	20.12.2018
Auslegungsbeschluss	am	16.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	20.12.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 28.12.2018 bis	28.01.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	22.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	07.03.2019

AUFGESTELLT

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 16.11.2018

Fichtenberg,
den 22.02.2019

gez.
Miola
(Bürgermeister)

.....
Miola
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 16.11.2018