BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET OBERE RIEDWIESEN II, 2. ÄNDERUNG“

IN FICHTENBERG

INKRAFTGETRETENE FASSUNG
AM 07.10.2016

DEZERNAT 3 I BAU- UND UMWELTAMT
MÜNZSTRASSE 1 I ZIMMER 305
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS 1

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 1

VORBEMERKUNGEN 3

BEGRÜNDUNG 4

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 4

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf 4

3. Übergeordnete Planungen und angrenzende Bebauungspläne 6

4. Schutzvorschriften und Restriktionen 8

4.1 Schutzgebiete 8
4.2 Biotopschutz 8
4.3 Artenschutz 8
4.4 Gewässerschutz 8
4.5 Denkmalschutz 8
4.6 Immissionsschutz 8
4.7 Altlasten 8
4.8 Beschreibung der Umweltauswirkungen 9

5. Planungsrechtliche Festsetzungen 10

6. Örtliche Bauvorschriften 10

7. Verkehr 10

8. Technische Infrastruktur 10

9. Bodenordnende Maßnahmen 10

TEXTTEIL 11

A Planungsrechtliche Festsetzungen 11

B Örtliche Bauvorschriften 14

C Hinweise und Empfehlungen 15

AUSFERTIGUNG 17

ANHANG

BEBAUUNGSPLAN

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich 1:2.000 5
Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 6. Änderung", 1:10.000 7
Bild 3: Luftbild 1:2.000 7

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)

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

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem am 12.12.1997 inkraftgetretenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Riedwiesen II“ wurde der örtlichen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Fichtenberg entsprochen. Bereits im Jahre 1998 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Diese beinhaltete neben der Festsetzung eines Grünstreifens, die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten und Westen.

Die zweite Änderung wurde bereits vom 05.04. bis 07.05.2012 öffentlich ausgelegt. Es wurden entsprechende Stellungnahmen abgegeben aber keine Bedenken geäußert. Jedoch wurde die Planung vorübergehend nicht weiter verfolgt. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht erneut die Erfordernis, die Planung zu ändern. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die Planung erneut auszulegen. Diese damals vorgesehen Änderungen bleiben erhalten und unverändert. Es wird weder etwas zusätzlich ergänzt noch korrigiert.

Mit der vorliegenden 2. Änderung sollen die Festsetzungen an die heutigen Ansprüche für mittelständige Gewerbebetriebe angepasst werden. Die bisher festgesetzte zulässige Gebäudehöhe von 7,0 m entspricht nicht dem heutigen Standard. Mit dieser Festsetzung kann beispielsweise eine übliche gewerblich genutzte Halle mit einer an der Decke arretierter Kranbahn nicht umgesetzt werden. Um die bestehende Gewerbefläche attraktiver zu gestalten, soll der Bebauungsplan mit der vorliegenden Änderung angepasst werden. Der Änderungsbereich umfasst dabei lediglich das Flurstück 154 sowie die Fläche zum angrenzenden Betriebsgebäude. Durch die Anpassung des Geltungsbereiches an die bestehenden Grundstücksgrenzen wird der im Westen befindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Riedwiesen, 1. Erweiterung und 1. Änderung“ geringfügig überlagert.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden, mit Ausnahme der Gebäudehöhe, unverändert aus dem Bebauungsplan „Obere Riedwiesen II, 1. Änderung“ übernommen. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Rechtsprechung.

Mit der Bebauungsplanänderung werden ausschließlich Flächen überplant, die sich in dem Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha überbaubarer Fläche wird mit dem Änderungsbereich nicht erreicht, womit die Durchführung einer Umweltvorprüfung entbehrlich ist. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,66 ha.

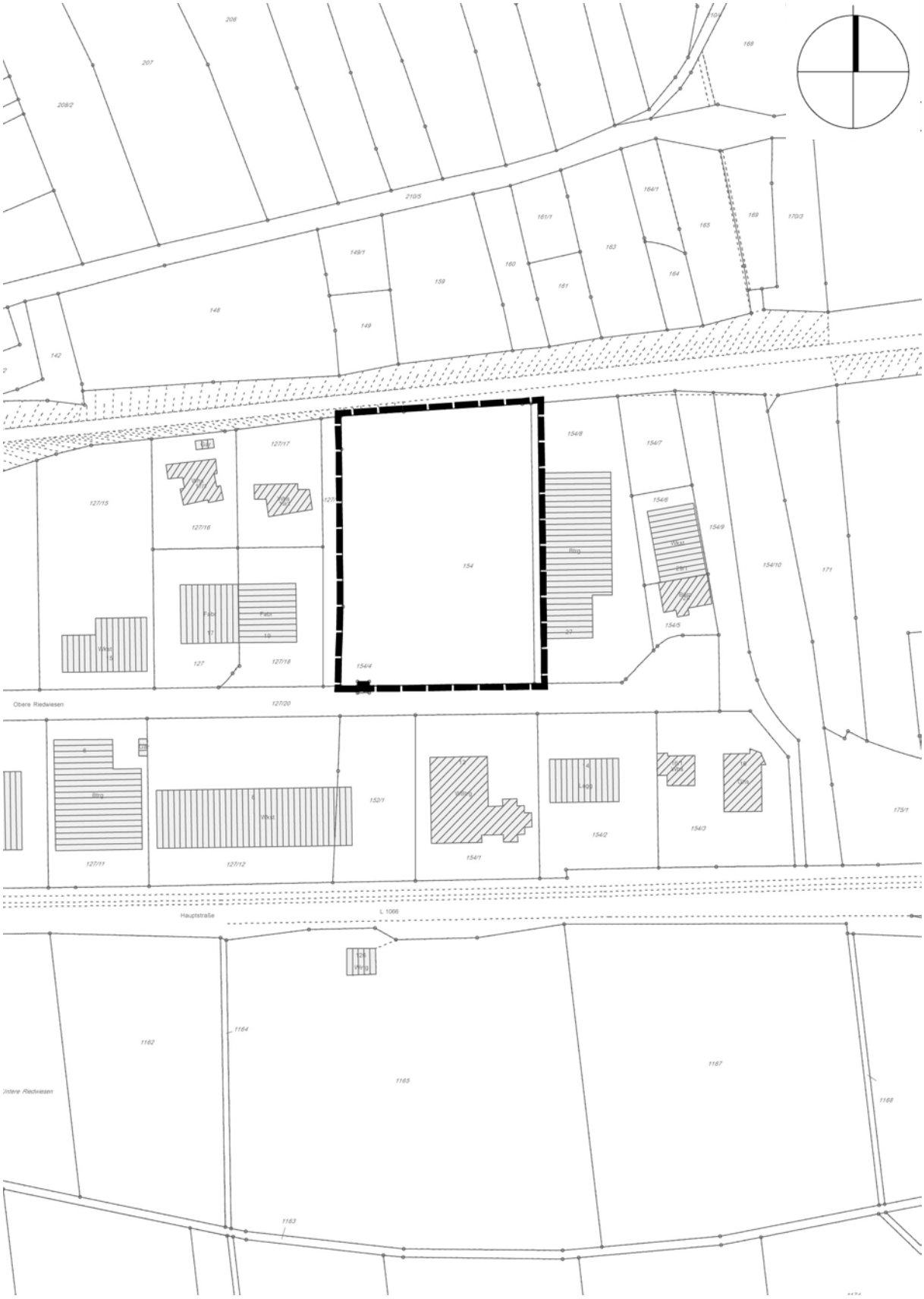

Bild 1: Geltungsbereich 1:2.000

3. Übergeordnete Planungen und angrenzende Bebauungspläne

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Fläche dargestellt. Regional bedeutsame Flächen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 6. Änderung ist das Plangebiet als bestehende Gewerbegebietsfläche enthalten.

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an bzw. befinden sich innerhalb dessen und werden durch die vorliegende Änderung geringfügig überplant:

- „Gewerbegebiet Obere Riedwiesen, 1. Erweiterung und 1, Änderung“, Inkrafttreten am 22.08.1996, festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet

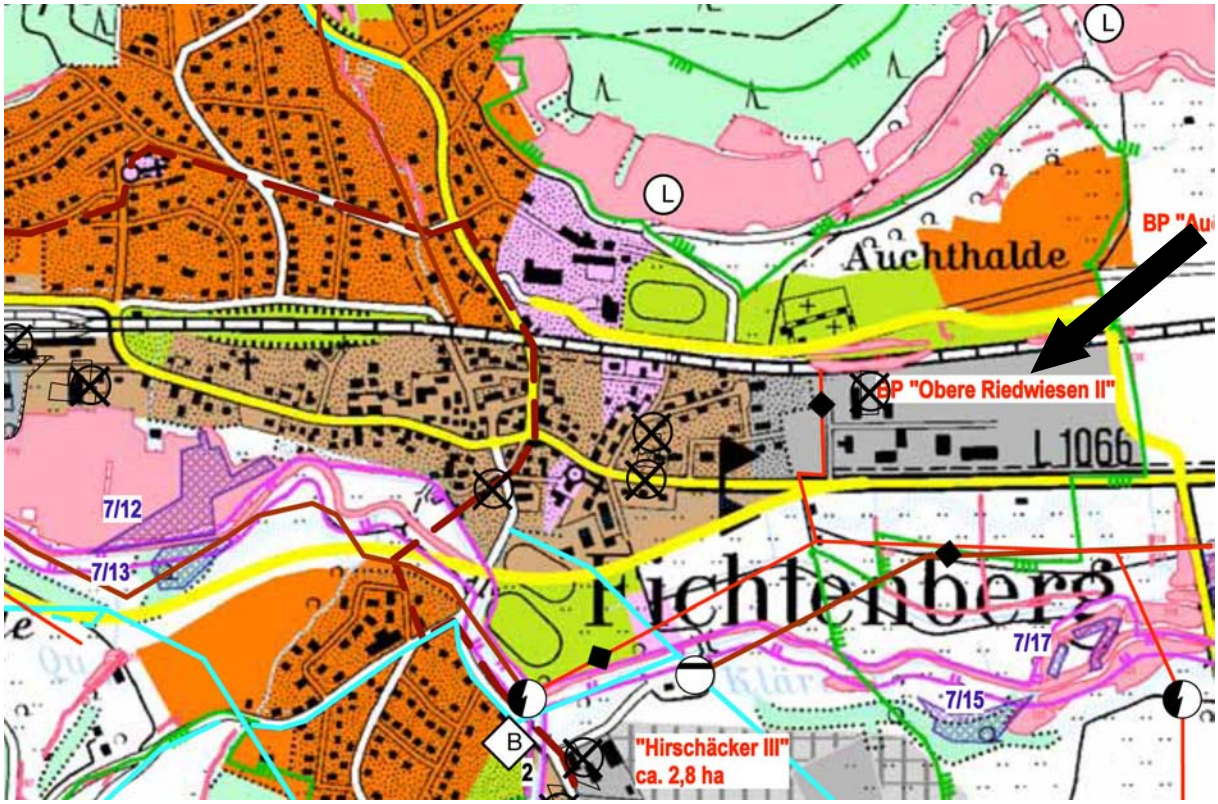

Bild 2: Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 6. Änderung", 1:10.000

Bild 3: Luftbild 1:2.000

4. Schutzvorschriften und Restriktionen

4.1 Schutzgebiete

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

4.2 Biotopschutz

Folgende nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Nr. 170241270140 „Hecke V östl. Fichtenberg“
  geschützt als Feldhecken und Feldgehölze

Anmerkung: Das Biotop befindet sich innerhalb eines im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifens zur Randeingrünung und wird von der Änderung nicht tangiert.

4.3 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

4.4 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.

4.5 Denkmalschutz

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

4.6 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Änderung ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

4.7 Altlasten

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

4.8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden ausschließlich Flächen überplant, die sich vollumfänglich innerhalb eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Durch die Änderung wird lediglich die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 7,0 m auf 11,0 m, innerhalb des Änderungsbereiches, erhöht.

Durch die Zulässigkeit von höheren Gebäuden sind Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund der gewerblich geprägten umgebenden Bebauung sind jedoch bereits Vorbelastungen vorhanden. Der maximale Versiegelungsgrad, der durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt wurde, wird durch diese Änderung nicht erhöht. Somit können weitergehende negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie deren Wechselwirkungen untereinander ausgeschlossen werden.

Das im Geltungsbereich befindliche Biotop ist mit einer Pflanzbindung festgesetzt und wird durch die Änderung nicht tangiert. Ebenfalls bleibt die bereits in der Vorgängerplanung vorgesehene Randeingrünung unverändert erhalten.

Gegenüber dem inkraftgetretenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Riedwiesen II, 2. Änderung“ bleiben die Umweltauswirkungen somit unverändert.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden, mit Ausnahme der unten aufgeführten Punkte, unverändert aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Riedwiesen II, 1. Änderung“ übernommen.

Die Änderung umfasst folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- Aufgrund von betriebsbedingten Erfordernissen wird die Gebäudehöhe von 7,0 m bzw. 357,0 m ü NN auf 11,0 m bzw. 361,0 m ü. NN erhöht.
- Das im zeichnerischen Teil festgesetzte Leitungsrecht fehlte bisher in den textlichen Festsetzungen und wird daher mit der vorliegenden Änderung aufgenommen.
- Die bisher im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Riedwiesen 1. Erweiterung und 1. Änderung“ festgesetzte Pflanzbindung wird durch die Überlagerung der vorliegenden Änderung übernommen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden, mit Ausnahme der unten aufgeführten Punkte, unverändert aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Obere Riedwiesen II, 1. Änderung“ übernommen.

- Das Verbot von Niederspannungsfreileitungen war bisher unter den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Gemäß aktueller Rechtsprechung wird die Festsetzung in den planungsrechtlichen Teil aufgenommen.
- Aufgrund aktueller Rechtsprechung wird die ausschließliche Zulässigkeit von Werbeanlagen und Hinweis- und Firmenschildern, die sich außerhalb des Betriebsgrundstückes befinden, auf Sammeltafeln entnommen.

7. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und die innere Erschließung des Plangebietes bleiben unverändert und werden durch die vorliegende Änderung nicht tangiert.

8. Technische Infrastruktur

Die Änderung des Bebauungsplanes bedingt keine Veränderungen der technischen Infrastruktur.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fichtenberg, im März 2012 / Juni 2016

Miola
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan **„Gewerbegebiet Obere Riedwiesen II, 2. Änderung“** liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 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 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.

A.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a 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.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Höhe der Gebäude darf, bei Flachdächern gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika 11,0 m bzw. 361,0 m ü. NN nicht überschreiten, Bei geneigten Dächern bezieht sich die Höhenbeschränkung von 361,0 m ü. NN auf die Firsthöhe.

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

A.3 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 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.

A.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

besondere (abweichende) Bauweise (b)
Zulässig ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung innerhalb der überbaubaren Fläche.

A.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und ihre Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

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 sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen. Auf das Pflanzgebot von hochstämmigen Laubbäumen bei der Anlage von Stellplätzen nach Ziff. A.10.1 wird hingewiesen.

A.6 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.

A.7 Ausschluss 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/Kenntnisgabeverfahren festzulegen, wobei die festgesetzten Baumstandorte nicht verändert werden dürfen.

A.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

A.9 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.

A.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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.

A.10.1 Einzelpflanzgebote

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.

A.10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Pflanzgebot zur nördlichen Baugebietseingrünung (P 3)
Innerhalb des Plangebietes wird am nördlichen Rand die Idee einer Feldgehölzhecke entsprechend des Grünstreifens des Gewerbegebietes "Obere Riedwiesen, 1. Erweiterung, 1. Änderung" weitergeführt. Sie ist 4-reihig mit 1 Stück je qm anzupflanzen. Als Heister/Sträucher werden vorgeschlagen:
Cornus sanguinea , *Roter Hartriegel*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
Corylus avellana, *Haselnuß*; 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
Salix purpurea, *Purpurweide*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
Sambucus nigra, *Schwarzer Holunder*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

Bei Neuanpflanzungen sind die Bestimmungen des Merkblattes der DB AG über Pflanzabstände zum Gleis zu beachten.

A.11 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die nach § 32 Naturschutzgesetz geschützte Feldgehölzhecke entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird, soweit nicht auf Gelände der DB AG mit einer Pflanzbindung belegt. Ebenso ist die Feldgehölzhecke im Westen des Geltungsbereiches zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **„Gewerbegebiet Obere Riedwiesen II, 2. Änderung“** liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.03.2010 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 grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig. Der Einbau von Solarzellen/Sonnenkollektoren ist zulässig.

B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die zulässige Dachneigung beträgt 1° - 35°. Die Dachform wird nicht festgesetzt. Shed- oder Tonnendächer sind ebenfalls zulässig.

B.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten

B.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

B.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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.

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.

C.6 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	22.03.2012
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	29.03.2012
Auslegungsbeschluss			am	22.03.2012
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	29.03.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	05.04.	bis	07.05.2012
erneuter Auslegungsbeschluss			am	23.06.2016
erneute Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	07.07.2016
erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	15.07.	bis	15.08.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	28.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	07.10.2016

AUFGESTELLT

Fichtenberg,
den 23.06.2016

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 29.09.2016

.....
Miola
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 22.03.2012, ergänzt am 23.06.2016