

Bebauungsplan

"Erweiterung Interkommunales Gewerbegebiet Gassenäcker"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebliche Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.3. Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.2. **0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl

1.2.3. **OK max. = 12,0 m** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in m (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Der Bezugspunkt für die Oberkante der baulichen Anlagen wird gemessen vom höchsten Punkt der jeweiligen Anlage bis zur Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Hinterliegergebäuden (Gebäude in der 2. Baureihe) ist als Bezugspunkt die gemittelte Geländeoberfläche an der tiefsten Stelle der baulichen Anlage heranzuziehen.

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

1.3.2. **a** abweichende Bauweise

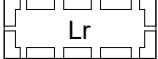
1.3.2.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenzen

1.4.2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.5. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.5.1.  Leitungsrecht

1.5.1.1. Die Fläche für das Leitungsrecht ist für den Betrieb und den Unterhalt der Leitungen zugänglich zu halten. Die Leitungstrasse ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

1.6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6.1. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6.2. Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen jedoch außerhalb der Baugrenzen zusammen mit den Grundstückszufahrten nicht mehr als die Hälfte der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einnehmen. Die Restfläche ist als Grünfläche herzustellen.

1.7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1.  Straßenbegrenzungslinie

1.7.2.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.7.3.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

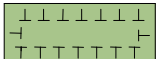
1.7.4.  Fläche für öffentliche Parkplätze

1.7.5.  Fläche für öffentliche Parkplätze

1.7.6.  Verkehrsgrün

1.7.6.1. Die Flächen für Verkehrsgrün sind als Vegetationsflächen mit einer Regio-Saatgutmischung Frischwiese einzusäen und extensiv zu pflegen.

1.8. FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 a) BauGB)

1.8.1.  Fläche für interne Ausgleichsmaßnahmen

1.8.1.1. Herstellung eines Regenwasserretentionsbeckens als naturnahes Gewässer. Das Regenwasserretentionsbecken ist dabei kleinflächig als dauerhaftes Stillgewässer durch Aufstauung zu errichten. Die Böschung ist standortgerecht und mit autochtonen Arten zu bepflanzen.

Die momentan als intensives Dauergrünland genutzten Flurstücke sind durch die Ansaat einer Magerwiesenmischung und unter Beachtung geeigneter Bewirtschaftungsauflagen (zu Beginn der Maßnahme 3 Schnitte pro Jahr (Juni, August, Oktober), später mit zunehmender Artenvielfalt max. 1-2 Schnitte im Jahr (1. Schnitt frühestens im Juni) und der Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz) in eine Magerwiese umzuwandeln.

1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

1.9.1. Anpflanzen von Bäumen

1.9.2. An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist die Pflanzung von standortgerechten Bäumen (Hochstamm StU 16-18 cm) der Artenliste 3 vorzunehmen. Bindung mittels Dreipflock und 5-jährige Entwicklungspflege. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall.

1.9.3. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.9.4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste

1.9.4.1. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist eine 2-reihige Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 und 2 herzustellen. Pflanzraster 1,50m x 1,50m. Baumanteil mindestens 7%.

1.9.5. Flachdächer von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 8 cm.

1.9.6. Pro angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.9.7. Je angefangene 750 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein standortgerechter Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.9.8. Artenlisten

1.9.8.1. Artenliste 1:

Bäume

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

1.9.8.2. Artenliste 2:

Sträucher

Corylus avellana	- Hasel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Hollunder

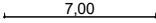
1.9.8.3. Artenliste 3: Bäume im Straßenraum

Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer campestre	- Feldahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche

1.8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.8.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.8.2.  Maßangaben in Meter (m)

1.9. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
Bauweise	Dachform	
Gebäudeoberkante		

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. **FD / SHD /SD** = Flachdächer / Sheddächer / Satteldächer

2.1.2. Bei Satteldächern wird für Hallen, Werkstätten, Produktions- und Lagergebäude die Dachneigung auf max. 20° begrenzt. Für Verwaltungs-, Büro- und Wohngebäude darf die Dachneigung max. 35° betragen.

2.1.3. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind generell auf den Dächern zulässig.

2.2. Fassadengestaltung

2.2.1. Spiegelnde oder grelle Oberflächen sind nur zulässig, sofern sie das umliegende Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

2.3. Werbeanlagen

2.3.1. Werbeanlagen sowie Automaten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe zulässig.

2.3.2. Die Werbeanlagen dürfen höchstens 1,0 m hoch und 5,0 m lang sein.

2.3.3. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.3.4. Je Grundstück ist max. 1 Werbestele bis zu einer Höhe von 6,0 m und einer Breite von 2,0 m zulässig. Durch die Werbeanlage darf die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

2.4. Einfriedungen

2.4.1. Entlang den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen auf max. 1,50 m Höhe zu beschränken. Höhere Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m hinter der Grenze zur Verkehrsfläche errichtet werden und zur Verkehrsfläche hin durch Bepflanzungen gemäß den Artenlisten eingebunden werden.

2.4.2. Die Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel auszubilden.

2.4.3. Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und einem Abstand zur öffentlichen Straßenfläche von 0,50 m zulässig. Eventuelle Restflächen sind als Pflanzstreifen anzulegen und zu unterhalten.

2.5. Freiflächen

2.5.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen sind Flächen für Lagerhaltung, Ladehöfe, Stellplätze und deren Zufahrten.

3. HINWEISE

3.1. z.B. 343/1 Flurstücksnummer

3.2.  bestehende Gebäude

3.3.  bestehende Flurstücksgrenzen

3.4.  geplante Gebäude

3.5. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3.6. Hinweis zur Denkmalpflege

Erdbaumaßnahmen -vorab besonders der Erschließungsmaßnahmen- bedürfen der Begleitung der Archäologischen Denkmalpflege. Der vorgesehene Baubeginn von Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.7. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist dem Regenwasserretentionsbecken über die Regenwasserleitung und dem offenen Bach entlang des Feldweges Flst. Nr. 52 zuzuführen. Eine Versickerung über die belebte Bodenschicht ist auf den privaten Grundstücken ebenfalls zulässig. Die Versickerung ist dabei auf Grundstücksflächen zu beschränken, auf denen keine Lagerung oder Umschlag von wassergefährdeten Stoffen erfolgt. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

3.8. Artenschutz

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes wird auf das Artenschutzgutachten/Fachbeitrag Artenschutz des Büros für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler, Malvenweg 5, 89233 Neu-Ulm vom 08.11.2013 verwiesen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Artenschutzbestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Freiräumen des Baufeldes und Abschieben des Oberbodens zwischen dem 01.11 und Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit. Ein Freiräumen des Baufeldes außerhalb dieses Zeitraumes ist nur nach vorheriger Überprüfung der Fläche nach Brutvögeln möglich.