



**Gemeindeverwaltungsverband Kirchberg-Weihungstal
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 11.08.2013 (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)

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.1.1. Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbauwerke
 - Betriebliche Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.1.1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Wohnungen sind in die baulichen Anlagen der Gewerbegebäude zu integrieren.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.1.1.3. Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergrünungsstätten 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 einschließlich aller Dachaufbauten 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 Decke 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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, soweit sie Gebäude oder Werbeanlagen sind.

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

- 1.5.1. **Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers**
- 1.5.1.1. Die Fläche für 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. Ausnahmsweise können nicht überdachte Stellplätze auch ausserhalb der 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. VERKEHRSLÄCHEN (§ 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. **öffentlicher Gehweg**
- 1.7.5. **Fläche für öffentliche Parkplätze**
- 1.7.6. **Verkehrsrain**

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

1.8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 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 kleinfächig als dauerhaftes Stillgewässer durch Aufstauung zu errichten. Die Böschung ist standortgerecht und mit autochthonen 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 Schritte pro Jahr (Juni, August, Oktober), später mit zunehmender Artenvielfalt max. 1-2 Schritte im Jahr (1. Schritt frühestens im Juni) und der Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz) in eine Magerwiese umzuwandeln.
- 1.8.2. Bei Außenbeleuchtungen ist darauf zu achten dass insektenfreundliche Leuchtmittel wie z.B. LED-Lampen mit einer Abstrahlung nach unten verwendet werden.
- 1.8.3. Das Freilumen des Baulandes und das Abschleiben des Oberbodens ist nur ausserhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.11. und Ende Februar zulässig. Ein Freilumen ausserhalb dieses Zeitraumes ist nur nach vorheriger Überprüfung der Fläche auf Brutvögel möglich.
- 1.8.4. **Ausgleichsmaßnahmen ausserhalb des Plangebietes**
 Da der Kompensationsbedarf innerhalb des Plangebietes nicht ganz gedeckt werden kann, sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die noch zu erbringende Ausgleichsleistung von 32.861 Okupunkten kann auf der Gemarkung Beutelsreuth Gemeinde Oberkirchberg im Gewann Schleichacker und Wiesen erbracht werden. Hierzu finden auf Teilbereichen der Flurstücke Nr. 3882/ 389, und 390 auf 8.240 m² bodenverbessende Maßnahmen in Form eines Bodenauftrags (20 cm Auftrag von Oberboden aus dem Bebauungsplangebiet) statt.



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 30U 16-18 cm) der Artenliste 3 vorzunehmen. Bindung mittels Dreiflock 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 8 cm.
- 1.9.6. Pro 6 Stellplätze ist ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.
- 1.9.7. Je angefangene 1.000 m² privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum der Artenliste 1 zu pflanzen

1.9.8. Artenlisten

- 1.9.8.1. **Artenliste 1:**
 Bäume: Acer pseudoplatanus, Acer campestre, Carpinus betulus, Populus tremula, Prunus avium, Quercus robur, Tilia cordata
 - Berg-Ahorn
 - Feldahorn
 - Hainbuche
 - Aspe
 - Vogel-Kirsche
 - Stiel-Eiche
 - Winter-Linde

- 1.9.8.2. **Artenliste 2:**
 Sträucher: Corylus avellana, Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Euonymus europaeus, Viburnum opulus, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Sambucus nigra
 - Hasel
 - Roter Hartriegel
 - Rote Heckenkirsche
 - Pfaffenhütchen
 - Wasserschneeball
 - Hundrose
 - Weinrose
 - Schwarzer Hollunder

- 1.9.8.3. **Artenliste 3: Bäume im Straßenraum**
 Bäume: Acer platanoides, Acer campestre, Populus tremula, Quercus robur
 - Spitzahorn
 - Feldahorn
 - Aspe
 - Stiel-Eiche

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.10.1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 1.10.2. **Maßangaben in Meter (m)**

1.11. Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse		Füllschema der Nutzungsschablone
	Grundflächenzahl	Dachform	
			Gebäudeoberkante

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

- 2.1. Dachgestaltung**
- 2.1.1. **FD / SH / SD** = Flachdächer / Sheddächer / Satteldächer
- 2.1.2. Bei Satteldächern wird für Hallen, Werkstätten, Produktions- und Lagergebäude die Dachneigung auf max. 20° begrenzt. Für Verwaltungs- und Bürogebäude darf die Dachneigung max. 35° betragen.
- 2.1.3. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind generell auf den Dächern zulässig. Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei geneigten Dächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen.
- 2.1.4. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers sind bei der Dachendeckung unbeschichtete Metalle wie z.B. Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

2.2. Fassadengestaltung

- 2.2.1. Spiegelfläche oder grelle Oberflächen sind nur zulässig, sofern sie das umliegende Landschaftsbild und den Verkehrsablauf der Landesstraße L1261 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.
- 2.3.5. Werbeanlagen sind entlang der Landesstraße L1261 nur in einem Abstand von 40 m zum Fahrband und nur an der "Stätte der eigenen Leistung" und am Gebäude und nicht auf dem Dach zulässig.

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 sind und zur Verkehrsfläche hin durch Befestigungen gemäß den Artenlisten eingebunden werden.
- 2.4.2. Die Einfriedungen sind kleintiergänglich 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. offener Graben (Bestand)
- 3.5. Sichtdreieck

3.6. 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 Vermischung oder Vergeudung zu schützen.

3.7. **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 SchDG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.8. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist dem Regenwasserretentionsbecken über die Regenwasserleitung und dem offenen Graben entlang des Feldweges Flst. Nr. 52 und Nr. 53 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.

3.9. 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.

3.10. Photovoltaik

Es wird darauf hingewiesen dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude keine Reflexionen z.B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße erreichen. Die Elemente sind in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

3.11. Vorbelastung durch landschaftliche Nutzflächen

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die auf Belastungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

3.12. Nachbarrecht

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) zu berücksichtigen.

**Gemeindeverwaltungsverband Kirchberg-Weihungstal
Bebauungsplan
"Erweiterung Interkommunales Gewerbegebiet
Gassenäcker", Steinberg/Oberkirchberg**

Maßstab 1 : 1000
 Stand: 12.12.2016

Gefertigt:
 Büro für Stadtplanung,
 Zint & Häußler GmbH

Öffentliche Bekanntmachung
 des Aufstellungsbeschlusses
 im Gemeindeblatt

Als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB
 von der Verbandsversammlung des
 GVV Kirchberg-Weihungstal
 beschlossen am

Öffentliche Bekanntmachung
 der frühzeitigen Beteiligung im
 Gemeindeblatt

Als Satzung ausgefertigt:
 Ilkerkirchberg, den

Als Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB
 ausgelegt
 vom bis

A. Bertele, Vorstandsvorsitzender

Öffentliche Bekanntmachung
 des Auslegungsbeschlusses im
 Gemeindeblatt

Öffentliche Bekanntmachung
 des Satzungsbeschlusses im
 Gemeindeblatt

In Kraft getreten am

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB
 ausgelegt
 vom 24.10.2016 bis 25.11.2016

A. Bertele, Vorstandsvorsitzender

Die bundes- und landesrechtlichen
 Verfahrensvorschriften wurden beachtet