

Begründung und Textteil
zum Bebauungsplan
**"Gewerbegebiet
Hirschäcker, 4. Änderung"**
in Fichtenberg

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Fichtenberg

Begründung und Textteil zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hirschäcker, 4. Änderung" in Fichtenberg

Inhaltsverzeichnis	Seite
Begründung	
1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung	2
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	2
3. Umweltverträglichkeitsprüfung	2
4. Grünordnung	4
Textteil	
Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen	6
Teil 2: Örtliche Bauvorschriften	9
Pläne	
Abgrenzung des Geltungsbereiches	3

Stand: rechtskräftige Fassung

Textteil zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hirschäcker, 4. Änderung"
in Fichtenberg

Teil 1: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom August 1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert 1993, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hirschäcker, 3. Änderung" werden aufgehoben.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb.

Die maximale Grundflächenzahl von 0,8 darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden.

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

GE 1: Die Höhe der Gebäude darf - gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika 9,0 m, maximal jedoch 361 m ü. NN nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf ebenfalls 361 m ü. NN nicht überschreiten.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Oberkante des Gebäudes bis 3,0 m überragen.

GE 2: Die Höhe der Gebäude darf - gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika 9,0 m maximal jedoch 362 m ü. NN nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf ebenfalls 362 m ü. NN nicht überschreiten.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Oberkante des Gebäudes bis 3,0 m überragen.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bei Wohngebäuden darf die Erdgeschossfußbodenhöhe bergseits nicht mehr als 0,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziff. 5 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

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

abweichende Bauweise (a)

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

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis 40 cbm umbauten Raum zulässig.

In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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 darf nicht über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgen.

6. 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. Die GVS-Richtlinien (Gasversorgung Süddeutschland, Stuttgart) sind zu beachten.

7. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Einzelpflanzgebote

Weitergehende Festsetzungen am südlichen und östlichen Baugebietsrand und der Straßen sind durch Planeintrag im einzelnen wie folgt festgesetzt:

- (AQ) *Acer platanoides* "Emerald Queen" (*Spitzahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14
- (Ap) *Acer platanoides* (*Spitzahorn*); HST, 3 x verpfl.; 12/14
- (FW) *Fraxinus excelsior* "Westhoffs Glorie" (*nichtfruchtende Esche*); HST, 3 x verpfl.; 12/14
- (Tc) *Tilia cordata* (*Winterlinde*); HST, 3 x verpfl.; 12/14
- (Cb) *Carpinus betulus* (*Hain-Buche*); Heister

7.2 Flächenhafte Pflanzgebote

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

PG 1

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist eine mindestens 5-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern anzulegen. Nadelgehölze sind unzulässig. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,5 m, der Reihenabstand beträgt 1,0 m.

PG 2

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist eine mindestens 3-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern anzulegen. Nadelgehölze sind unzulässig. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,5 m, der Reihenabstand beträgt 1,0 m.

Hinweis: Der Grenzabstand von 2 m zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche ist gemäß Nachbarrecht einzuhalten.

7.3 Dachbegrünungen

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Dächer mit extensiven Dachbegrünungen zu versehen, Substratstärke mind. 7-8 cm.

8. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Feldgehölzhecke

Die bestehende Feldgehölzhecke (Biotop Nr. 124) westlich der Tällestraße ist gem. Planeintrag dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "**Gewerbegebiet Hirschäcker, 4. Änderung**" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hirschäcker, 3. Änderung" werden aufgehoben.

9. 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.

10. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer sind als Sattel-, Flach- oder Pultdach mit 1° - 32° auszuführen. Sheddächer und Tonnendächer sind ebenfalls zulässig.

11. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

13. Einfriedigungen (§ 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 Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

14. Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstücks sind Werbeanlagen, Hinweis- und Firmenschilder nur auf einer Sammeltafel zulässig.
Lichtwerbung in grellen Farben und Werbeanlagen über der Attikau oder der Traufe sind unzulässig.
Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Werbeanlagen 0,5 m, bei Einzelschriften 0,8 m nicht überschreiten.

15. Garagenvorplätze
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

AUFGESTELLT:

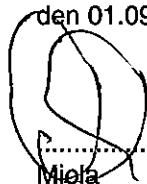
Fichtenberg,
den 22.02.2002

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 Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fichtenberg,
den 01.09.2002



.....
Miola
(Bürgermeister)