

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 11.06.2013 (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 gändert 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. GE — 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. 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 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 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 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 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, soweit sie Gebäude oder Werbeanlagen sind.

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

1.5.1. LR — 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. 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. öffentlicher Gehweg

1.7.5. P — Fläche für öffentliche Parkplätze

1.7.6. V — 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 ODER MABNAHMEN 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 kleinflächig 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 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.

1.8.2 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 Freirsäumen des Baufeldes und das Abschieben des Oberbodens ist nur ausserhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.11. und Ende Februar zulässig. Ein Freiräumen 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.
Der noch zu erbringende Ausgleichsbedarf von 32.981 Ökopunkten kann auf der Gemarkung Beutelreusch Gemeinde Oberkirchberg im Gewann Schleichäcker und Wiesen erbracht werden.
Hierzu finden auf Teilbereichen der Flurstücke Nr. 3882/, 389, und 390 auf 8.240 m² bodenverbessernde 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 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. Pfg — 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	- Berg-Ahorn
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Aspe
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 europaea	- 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
Populus tremula	- Aspe
Quercus robur	- Stiel-Eiche

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1.10.2. 7.00 — Maßangaben in Meter (m)

1.11. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform

Gebäudeoberkante

Füllschema der Nutzungsschablone

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- und Büroggebäude 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 Dacheindeckung unbeschichtete Metalle wie z.B. Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

2.2. Fassadengestaltung

2.2.1. Spiegelnde 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 Werbesteele 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 Fahrbahnrand 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 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. 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 Vernichtung 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 DSchG (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 ernsten. 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 landwirtschaftliche Nutzflächen
Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen 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

genehmigt am: /
angezeigt am: 18.01.2017
in Kraft seit: 25.10.2018

Öffentliche Bekanntmachung des Auflegungsbeschlusses in den Mitteilungsblättern der Mitgliedsgemeinden am 29.04.2016

Als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Verbandsversammlung des GVV Kirchberg-Weihungstal beschlossen am 12.12.2016

Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitgen Beteiligung in den Mitteilungsblättern der Mitgliedsgemeinden am 29.04.2016

Als Satzung ausgefertigt:
Oberkirchberg, den 23.12.2016
A. Bértele, Verbandsvorsitzender

Als Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB ausgelegt
vom 09.05.2016 bis 03.06.2016

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in den Mitteilungsblättern der Mitgliedsgemeinden am 14.10.2016

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den Mitteilungsblättern der Mitgliedsgemeinden am 23.12.2016

In Kraft getreten am 23.12.2016
A. Bértele, Verbandsvorsitzender

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

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet