

**Gemeinde Seewald
Landkreis Freudenstadt**

BEBAUUNGSPLAN

„2. BEBAUUNGSPLAN-ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET BESENFELD - 1. ÄNDERUNG“

in Seewald – Besenfeld

Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 10.03.2021

zum Satzungsbeschluss am 23.03.2021

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis und Art des Bebauungsplan-Verfahrens.....	1
1.	Planerfordernis.....	1
2.	Verfahrensart.....	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
V.	Städtebauliche Konzeption.....	7
1.	Bauliche Konzeption.....	7
2.	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	7
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	8
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	8
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	11
VII.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
1.	Art der Nutzung.....	12
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	12
3.	Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	12
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	12
5.	Versorgungsleitungen.....	12
6.	Verkehrsflächen.....	13
VIII.	Örtliche Bauvorschriften.....	13
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	13
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	13
3.	Werbeanlagen.....	13
4.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	13
5.	Stellplätze.....	13
6.	Einfriedungen.....	13
IX.	Anlagen.....	14

I. Planerfordernis und Art des Bebauungsplan-Verfahrens

1. Planerfordernis

Auf einer bereits bestehenden Gewerbefläche im Gewerbegebiet Besenfeld, welche bisher als Sägewerk und Holzlagerfläche genutzt wird, möchte eine Investorengruppe die Produktion von Brettspertholz ermöglichen. Brettspertholz sind Massivholztafeln, die aus mehreren über Kreuz aufeinanderliegenden Brettlagen bestehen. In Baden-Württemberg fehlen Brettspertholz-Werke weitgehend, daher wurde seitens der Investoren zunächst eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, welche die regionalwirtschaftliche Notwendigkeit eines solchen Werkes bestätigt.

Entscheidend für die Wirtschaftlichkeit ist die Verarbeitung der Schwarzwälder Charakter Baumart der Weißtanne, welche bisher, aufgrund ihrer spezifischen Bearbeitung, nur sehr selten in Baden-Württemberg verarbeitet wird. Durch die Realisierung des geplanten Bauvorhabens kann die Weißtanne regional verarbeitet werden, wodurch weite Wege gespart werden und die Grundversorgung der regionalen Holzbauindustrie gedeckt werden kann. Bei der Produktion von Brettspertholz ist es zudem möglich auch Weißtannen mit schlechterer Tannen – Rundholzqualitäten zu verwenden, diese werden dann in den inneren Schichten verarbeitet. Da das benötigte Schnittholz bereits im zugesägten Zustand geliefert wird, ist auch von einer besonderen Lärm – Emission nicht auszugehen.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans „2. Bebauungsplan – Erweiterung Gewerbegebiet Besenfeld“ vom 21.03.1989 notwendig, da Brettspertholz in geschlossenen großvolumigen klimatisierten Hallen gefertigt wird, welche sowohl die bisher zulässige Gebäudelänge von 50,0 m überschreiten, wie auch das bisher festgesetzte Baufenster.

Die Gemeinde befürwortet dieses regional bedeutende Bauvorhaben und somit auch die Änderung des Bebauungsplanes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „2. Bebauungsplan-Erweiterung Gewerbegebiet Besenfeld - 1. Änderung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Damit auch weiterhin bauliche Erweiterungs- und Änderungsmöglichkeiten im Geltungsbereich im zulässigen Rahmen ohne erneutes Bebauungsplan-Änderungsverfahren möglich sind, wird auf die Anwendung von § 12 BauGB (Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) verzichtet.

2. Verfahrensart

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen. Es sollen lediglich die Festsetzungen an das Bauvorhaben angepasst werden und somit eine bessere bauliche Nutzung des Gewerbegrundstücks erreicht werden.

Daher kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO liegt zwischen 20.000 qm und weniger als 70.000 qm. Auf Grundlage der zum Bebauungsplan erarbeiteten Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist davon auszugehen, dass die Bebauungsplan-Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage von Besenfeld (s. Abb. II-1). Im Süden und Westen grenzen bestehende Gewerbeflächen an. Im Norden und Osten folgen Waldflächen.

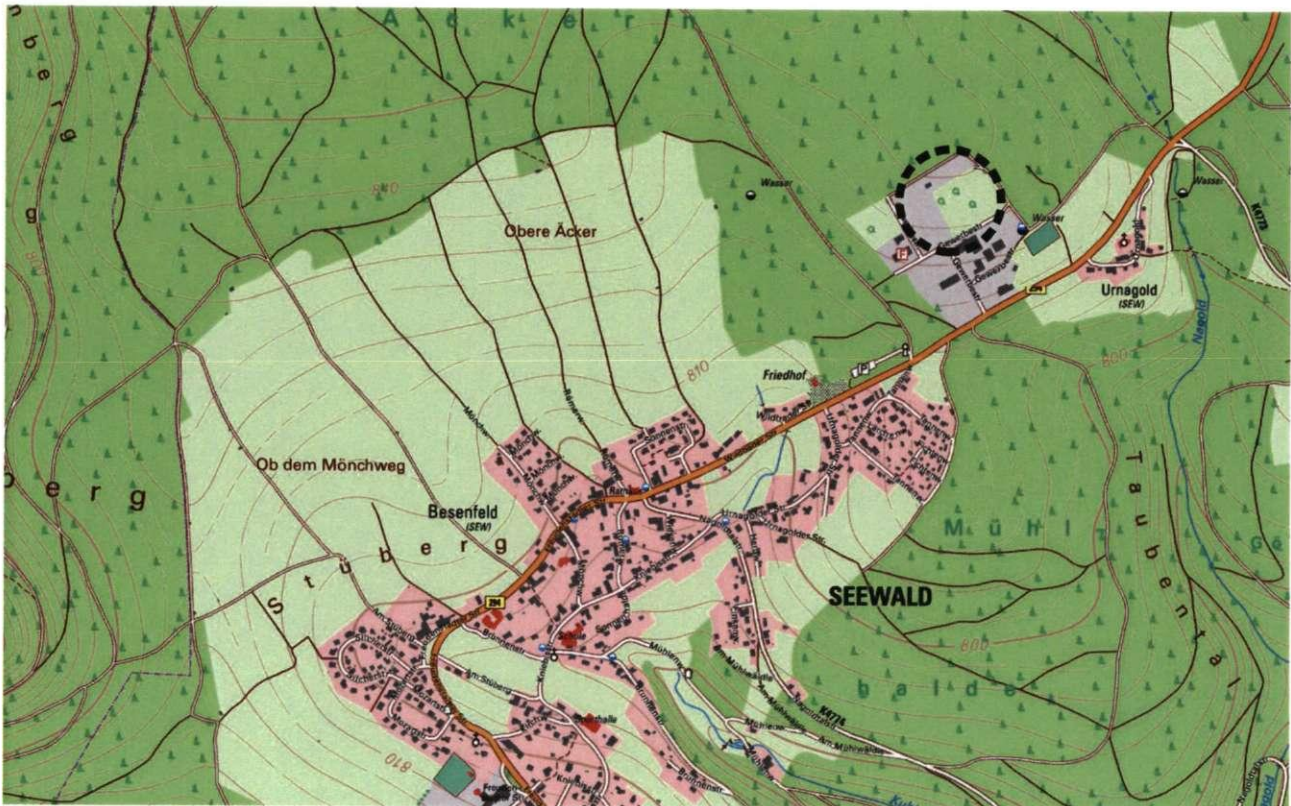


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 2,885 ha beinhaltet die Flurstücke Nrn. 818/3 und 818/8.

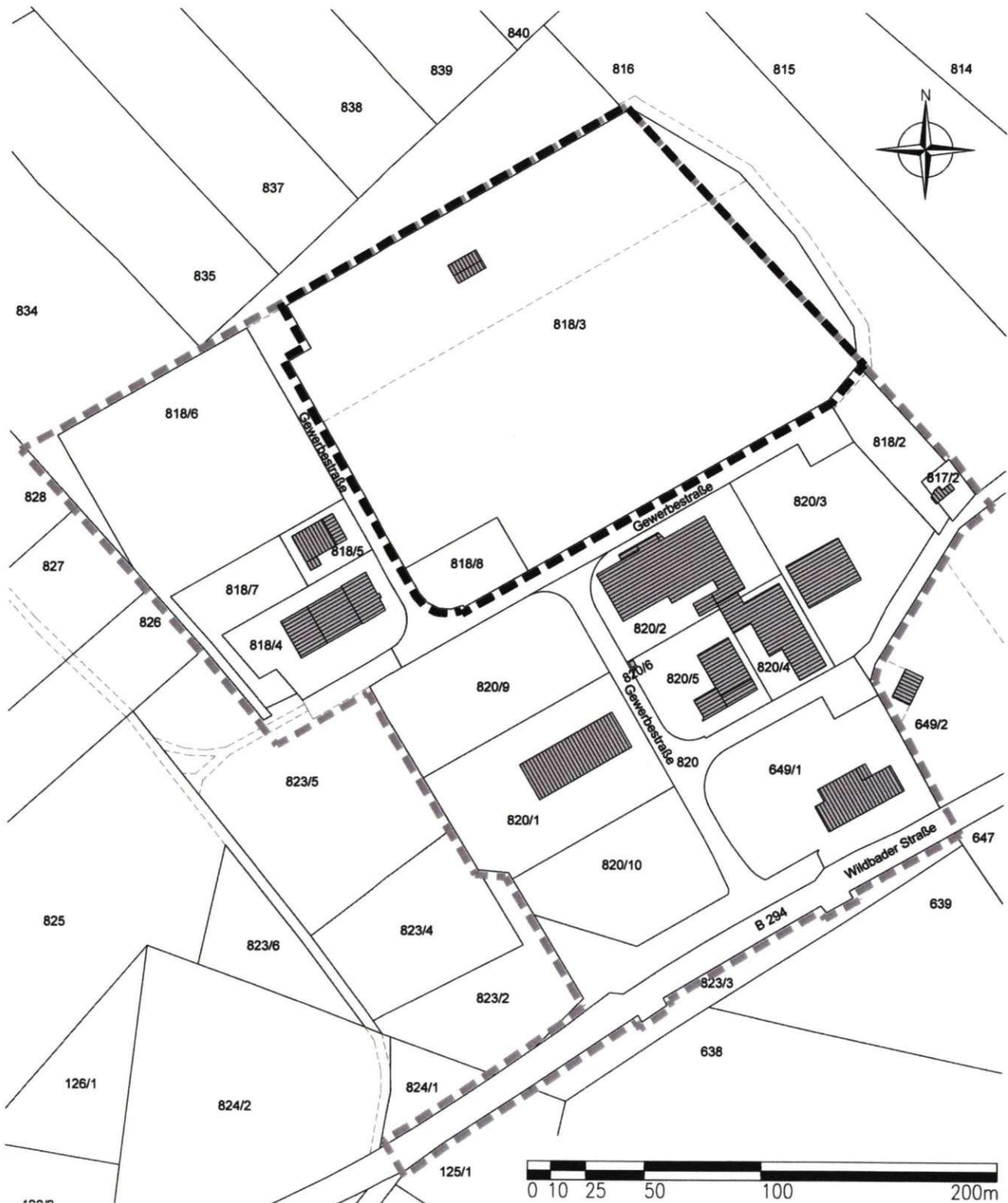


Abb. II-2:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „2. Bebauungsplan-Erweiterung Gewerbegebiet Besenfeld - 1. Änderung“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Gewerbefläche
Flächennutzungsplan	Bestehende Gewerbefläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	<ul style="list-style-type: none"> BBP „2. Bebauungsplan – Erweiterung Gewerbegebiet Besenfeld“ vom 21.03.1989
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Waldflächen sind angrenzend.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.

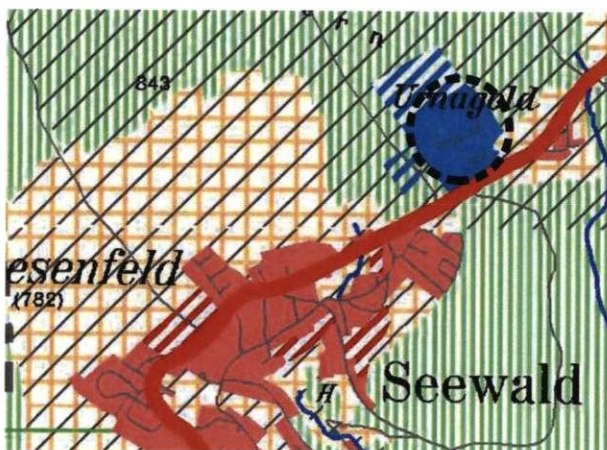


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

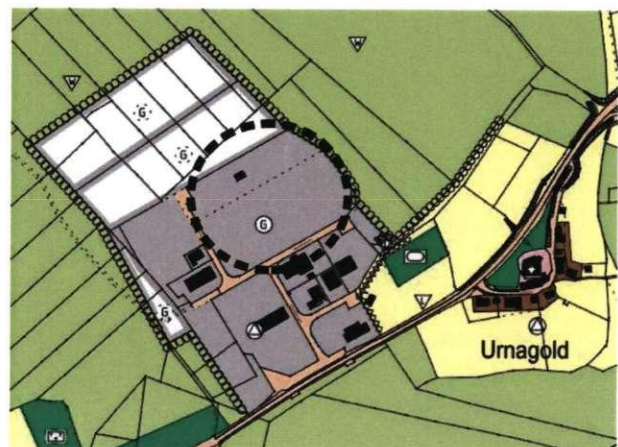


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald vom 21.03.2005 einschließlich des Teilregionalplans Landwirtschaft vom 13.07.2016 (s. Abb. III-1) wird die Fläche als bestehende Gewerbefläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt wird die Fläche als bestehende Gewerbefläche dargestellt.

Widersprüche zur übergeordneten Planung bestehen daher nicht.



Abb. III-3: Luftbild mit Geltungsbereich und einzuhaltendem Waldabstand als Niederwald (grüne Balkenschraffur)

An das Plangebiet grenzen bestehende Waldflächen an. Durch die Änderung des Bebauungsplans und der Vergrößerung des Baufensters rückt die Bebauung näher an den Waldrand heran. Dadurch kann der gesetzliche Waldabstand von 30,0 m nicht mehr eingehalten werden. Um dennoch den gesetzlichen Vorgaben nachkommen zu können, wird der angrenzende Wald in einem Abstand von 30,0 m zur Bebauung als Niederwald bewirtschaftet. Die als Niederwald zu bewirtschaftenden Waldflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Seewald (Flst. Nr. 816) bzw. im Eigentum des Vorhabenträgers (Flst. Nr. 818). Die Vorgaben zur Waldbewirtschaftung können über eine öffentlich – rechtliche Vereinbarung gesichert werden.

Gleichzeitig wird diese Fläche zur Lebensraumgestaltung für Insekten und Vögel herangezogen.

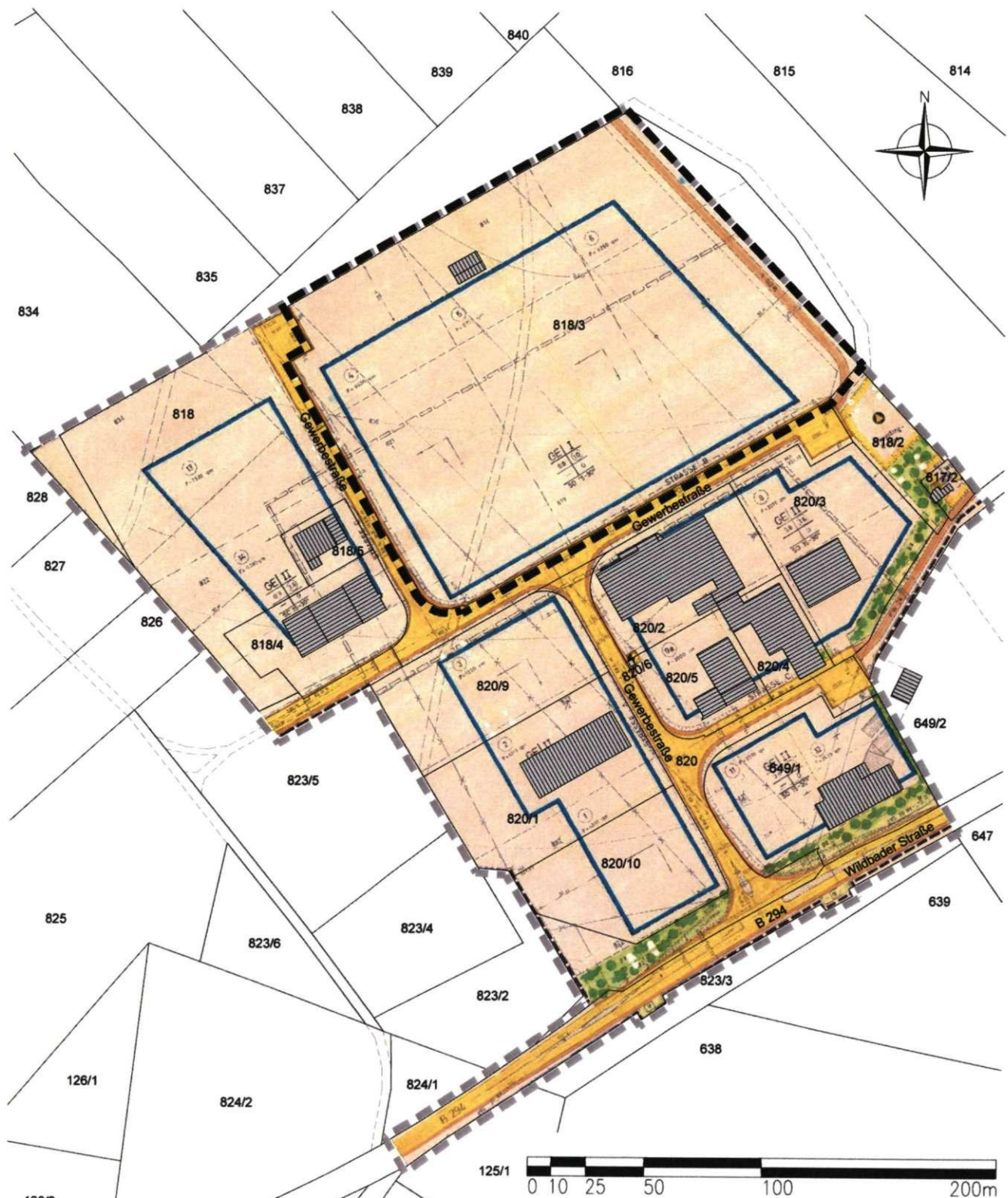


Abb. III-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan „2. Bebauungsplan – Erweiterung Gewerbegebiet Besenfeld“ vom 21.03.1989. Durch die Änderung soll das Baufenster an das Bauvorhaben angepasst werden. Zudem entfällt der Waldweg im Osten des Plangebiets, da dieser weiter östlich realisiert wurde. Des Weiteren werden die Festsetzungen geringfügig angepasst.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbegebiet.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbegebiet,
- Waldflächen.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung des vorhandenen Gewerbegebiets an das Bauvorhaben einer Firma zur Herstellung von Brettspertholz.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Zur Herstellung der Brettspertholzplatten ist eine große Produktionshalle notwendig, welche sich über einen Großteil des Grundstücks erstreckt, das Baufenster muss daher vergrößert werden. Da zudem bisher nur Gebäude mit einer Länge bis 50,0m zulässig sind, muss weiterhin die Bauweise angepasst werden. Des Weiteren ist ein dreigeschossiges Bürogebäude geplant.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über die „Gewerbestraße“.

2.2. Fuß- und Radwegeerschließung

Der bisher festgesetzte Waldweg im Osten des Plangebiets entfällt, da dieser weiter östlich bereits realisiert ist.

3. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist über die bestehenden Anlagen gesichert.

Ein Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal sind in der südöstlich angrenzenden Gewerbestraße verlegt, eine weitere Schmutzwasserleitung verläuft in der unmittelbar südwestlich an den Änderungsbereich angrenzenden Gewerbestraße. Für das gesamte Gewerbegebiet Besenfeld sind somit auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes die erforderlichen Anlagen und Anschlussmöglichkeiten zur Entwässerung vorhanden und genehmigt.

Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an die bestehenden Entwässerungseinrichtungen anzuschließen.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange**1. Umweltbelange und Umweltbericht**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs.4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Gewerbefläche ca. 28.250 m ² GRZ 0,8 - überbaubar: ca. 22.600 m ² ca. 78,3 % - Freianlagen: ca. 5.650 m ² ca. 19,6 % Forstweg ca. 600 m ² ca. 2,1 % Geltungsbereich: ca. 28.850 m² ca. 100,0 %	Gewerbefläche ca. 28.850 m ² GRZ 0,8 - überbaubar: ca. 23.080 m ² ca. 80,0 % - Freianlagen: ca. 5.770 m ² ca. 20,0 % Geltungsbereich: ca. 28.850 m² ca. 100,0 % Keine negative Veränderung in der Flächenbilanz → nicht erheblich.	
Biologische Vielfalt - Biotop	Bisher zulässige gewerbliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ohne besondere Festsetzungen der Grünordnung.	Keine Veränderungen zwischen dem gültigen BPlan und der geplanten 1. Änderung.	Nicht erheblich
Biologische Vielfalt - Biotopverbund	Nicht betroffen.	Keine Beeinträchtigungen.	Nicht erheblich
Biologische Vielfalt - Tiere und Pflanzen	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigelegt ist und auf den verwiesen wird.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	Nicht erheblich
Boden	Bisher zulässige gewerbliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ohne besondere Festsetzungen in Bezug auf die Versiegelung von Flächen. Der gesamte Planbereich ist bereits anthropogen überformt (Verkehrs- und Lagerflächen, Bebauung (Sägewerk)).	Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt bereits jetzt eine bauliche Nutzung in vergleichbarem Maß zu. Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.	Nicht erheblich
Oberflächen-gewässer	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.	Nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Grundwasser	Bisher zulässige gewerbliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ohne besondere Festsetzungen in Bezug auf die Versiegelung von Flächen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.	Nicht erheblich
Klima und Luft	Bisher zulässige gewerbliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Kaltluftabflüsse (Frischluftschneisen / Belüftungsbahnen), die sich verbessernd auf das Klima von z.B. unterliegenden Siedlungsflächen oder sonstigen Belastungsräumen auswirken, gehen von dem Gebiet nicht aus.	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, die über die bereits zulässige gewerbliche Nutzung hinaus gehen.	Nicht erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen, ebenso keine Wegeverbindungen die als Anbindung zu Wander- bzw. Spazierwegen genutzt werden.	Keine Beeinträchtigungen.	Nicht erheblich
Landschaftsbild/ Ortsbild	Das Plangebiet ist im Norden und Osten von Wald umgeben, westlich und südlich grenzen bebaute Gewerbeflächen an.	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.	Nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).		Keine
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten, da es sich um ein bereits festgesetztes Gewerbegebiet handelt.		Nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO bleibt unverändert. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.		Keine Auswirkungen
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Risiken. Die zulässige Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO bleibt unverändert.		Keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Es handelt sich lediglich um die Änderung der Baugrenzen und der Höhenfestsetzungen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen erfolgen nicht. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten angrenzenden gewerblichen Nutzungen abgeleitet werden.		Keine Auswirkungen
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Zum Einsatz kommen bau- und betriebsbedingt allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Aus den Erfahrungen mit den bereits vorhandenen Produktionsstätten im angrenzenden Gewerbegebiet ergeben sich keine Hinweise, dass es durch die bisher bau- und betriebsbedingt eingesetzten Techniken und Stoffe zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter gekommen ist. Entsprechendes ist auch für den überplanten Änderungsbereich zu erwarten, zumal die Art des Betriebes bereits bekannt ist, der sich an diesem Standort ansiedeln möchte (Produktion von Brettsperrholz in geschlossenen klimatisierten Hallen, Anlieferung von fertigem Schnittholz). Die Verwendung umweltschädlicher Baumaterialien, wie z.B. Dachbedeckungen mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei werden über geeignete textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.		Keine Auswirkungen
Wechselwirkung	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		Keine Auswirkungen

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig. Zudem ist die Beräumung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutperiode, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, durchzuführen.
- Neugestaltung der Waldabstandsflächen mit einem naturnahen, gegliederten Waldmantel zur Verbesserung des Lebensraumes des in der Umgebung brütenden Fitis sowie als Nahrungshabitat und Leitlinie für ortsansässige Fledermausarten.
- Entwicklung blütenreicher, ruderaler Säume in Teilbereichen des Flurstücks Nr. 816 mit Weidenröschen-Arten und Nachtkerzen entlang des Waldrandes als Lebensraum für den Nachtkerzenschwärmer und Nahrungshabitat für heimische Schmetterlingsarten.
- Sollten während der Bautätigkeiten besonders geschützte Arten, wie beispielsweise die Erdkröte oder der Grasfrosch, innerhalb des Vorhabensbereiches angetroffen werden, so sind diese fachgerecht aufzunehmen und an eine geeignete Stelle außerhalb des Gefahrenbereiches zu verbringen.

Da die Maßnahmen im Bereich der Waldabstandsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, wird zur Sicherung dieser Maßnahmen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen, dem ein Vertragslageplan als Anlage beigelegt ist. In diesem sind die umzusetzenden Maßnahmen erläutert und flächenmäßig abgegrenzt.

Außerdem wird auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde eine Festsetzung zur Verwendung insekten-schonender Beleuchtungsanlagen aufgenommen.

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird unverändert ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung wird gefolgt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Für den Bereich der Halle (GE2) wird eine abweichende Bauweise festgelegt, da es ermöglicht werden soll, auch Gebäude mit einer Gebäudelänge über 50 m zu errichten. Im Bereich des Bürogebäudes (GE1) wird eine offene Bauweise festgesetzt, dies entspricht dem bestehenden Bebauungsplan.

3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

Die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Geschossflächenzahl entsprechen der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes. Um eine mehrgeschossige und damit flächensparende Bebauung für Büro- und Verwaltungsgebäude zu ermöglichen, wird die Geschossfläche im Bereich von GE1 erhöht.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Auf Grundlage der Bestandsvermessung und in Anlehnung an die Bestandshöhen der Umgebungsbebauung werden Höhenfestsetzungen getroffen und in die Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes eingetragen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen liegen bei 15,0 m, lediglich für technische Anlagen und Aufbauten sind Überschreitungen um 3,50 m auf einem Teil der Dachflächen zulässig. Eine zusätzliche Überschreitung wird auf einer begrenzten Grundfläche für erforderliche Siloanlagen zugelassen.

Damit soll eine ausreichende Flexibilität für die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe hinsichtlich der Errichtung von modernen Produktionsanlagen gewährleistet werden.

Für Aufbauten zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden aus stadtgestalterischen Gründen begrenzende Regelungen getroffen.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist an das Vorhaben angepasst bzw. so geändert, dass auf Teilflächen z.B. für Büro- und Verwaltungsgebäude eine flächensparende mehrgeschossige Bebauung möglich ist.

5. Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

6. Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, sind Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Um den Investoren eine gewisse Flexibilität bei der Hochbauplanung gewährleisten zu können, ist die Wahl der Dachform freigestellt.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Höhe von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird aufgrund der optischen Wirkung insofern eingeschränkt, dass diese die Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten dürfen und an allen Gebäudeseiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken sind. Außerdem müssen sie sich in Bezug auf die Dachneigung und die Ausrichtung aus gestalterischen Gründen an das Hauptdach anpassen.

3. Werbeanlagen

Um negative Beeinträchtigungen auf die Verkehrsteilnehmer und das Landschaftsbild zu vermeiden, werden Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen getroffen.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

5. Stellplätze

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind Stellplatzflächen und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind wasserundurchlässig auszuführen.

6. Einfriedungen

Die Regelung zu Einfriedungen beschränken sich auf die zulässige Höhe und Größe und die Einhaltung einer gewissen Bodenfreiheit zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere.

IX. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 16.01.2020

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 16.01.2020 für die Sitzung am 28.01.2020

Geänderte Fassung vom 10.03.2021
für die Sitzung am 28.03.2021

Bearbeiter:

Laura Müller, Thomas Grözingen

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

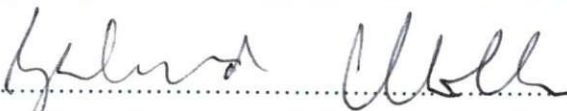
72186 Empingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Die Übereinstimmung dieser Begründung mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Ausgefertigt Gemeinde Seewald, den **23. März 2021**


.....
Gerhard Müller (Bürgermeister)