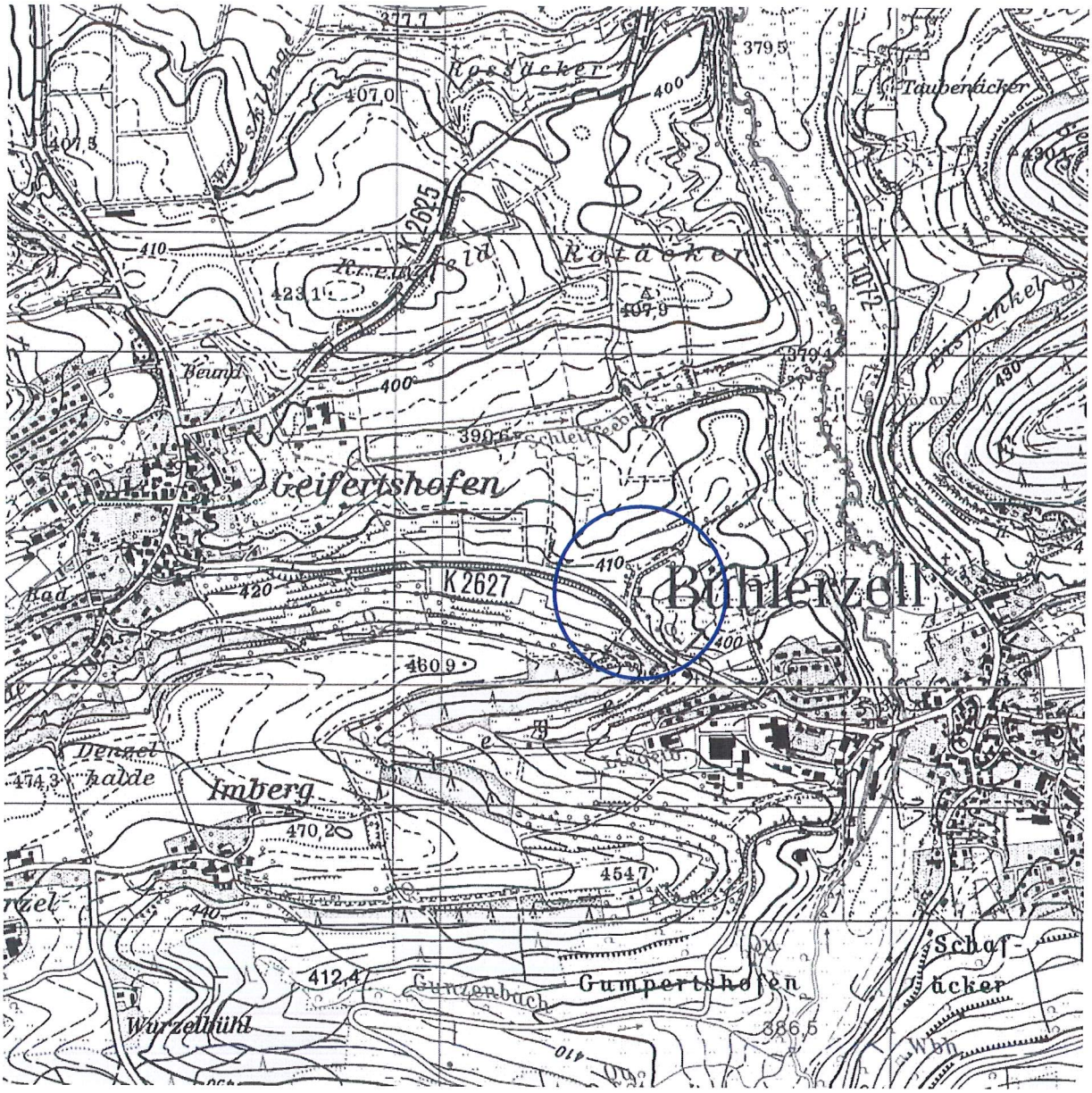


BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET LANDERSTALL, 1. ÄNDERUNG“

IN BÜHLERZELL

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG
VOM 04.02.2010

DEZERNAT 4 I BAU- UND UMWELTAMT
MÜNZSTRASSE 1 I ZIMMER 305
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **1**

VORBEMERKUNGEN **3**

BEGRÜNDUNG **5**

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 5
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf 5
3. Beschreibung der Umweltauswirkungen 7
4. Planungsrechtliche Festsetzungen 7
5. Örtliche Bauvorschriften 7
6. Verkehr 7
7. Technische Infrastruktur 7

TEXTTEIL **9**

A Planungsrechtliche Festsetzungen 9

B Örtliche Bauvorschriften 13

C Hinweise und Empfehlungen 14

AUSFERTIGUNG **15**

Bild 1: Geltungsbereich 1:2.500 6
Bild 2: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Landerstall", 1:2.500 6

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 18.08.1997
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 08.08.1995
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen. Die **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG wird durchgeführt.

Fachgutachten wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Landerstall“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Erschließung eines neuen gewerblichen Schwerpunktes der Gemeinde Bühlerzell geschaffen. Der Standort zwischen dem Hauptort und dem Ortsteil Geifertshofen an der Kreisstraße 2627 resultierte dabei aus einer Alternativenprüfung, die im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wurde. Der Bebauungsplan erlangte am 06.08.2009 durch seine Bekanntmachung Rechtskraft, mit den Erschließungsarbeiten wurden im Oktober 2009 begonnen.

Bei vorbereitenden Vermessungsarbeiten musste festgestellt werden, dass ein Abschnitt der westlichen Abgrenzung aufgrund topografischer Gegebenheiten nicht gemäß Plan ausgeführt werden kann und aus diesem Grund korrigiert werden muss. Die neue Abgrenzung wurde vor Ort angepasst und wird in die vorliegende Änderung übernommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert sich durch diese Maßnahme geringfügig um 0,01 ha.

Weiterhin sollen die im westlichen Abschnitt des Baugebietes gelegenen gewerblichen Bauflächen flexibler unterteilt werden können um eine Attraktivität auch für kleinere Unternehmen zu besitzen. Zu diesem Zweck sieht die Planung die Anlage einer zusätzlichen Stichstraße vor. Diese zweigt von der bereits bisher vorgesehenen Wendeplatte Richtung Westen ab und unterteilt somit zusätzlich diesen Bereich. Auf die Anlage einer weiteren Wendemöglichkeit wird dabei aufgrund fehlenden Erfordernisses verzichtet.

Darüber hinaus bleibt der Plan unverändert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen wie auch die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert übernommen. Durch die geringfügigen Änderungen werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht verändert. Der Bebauungsplan kann somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes entfällt.

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 3,69 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	3,26 ha	88,3 %
• Öffentliche Grünflächen	0,18 ha	4,9 %
• Verkehrsflächen	0,25 ha	6,8 %

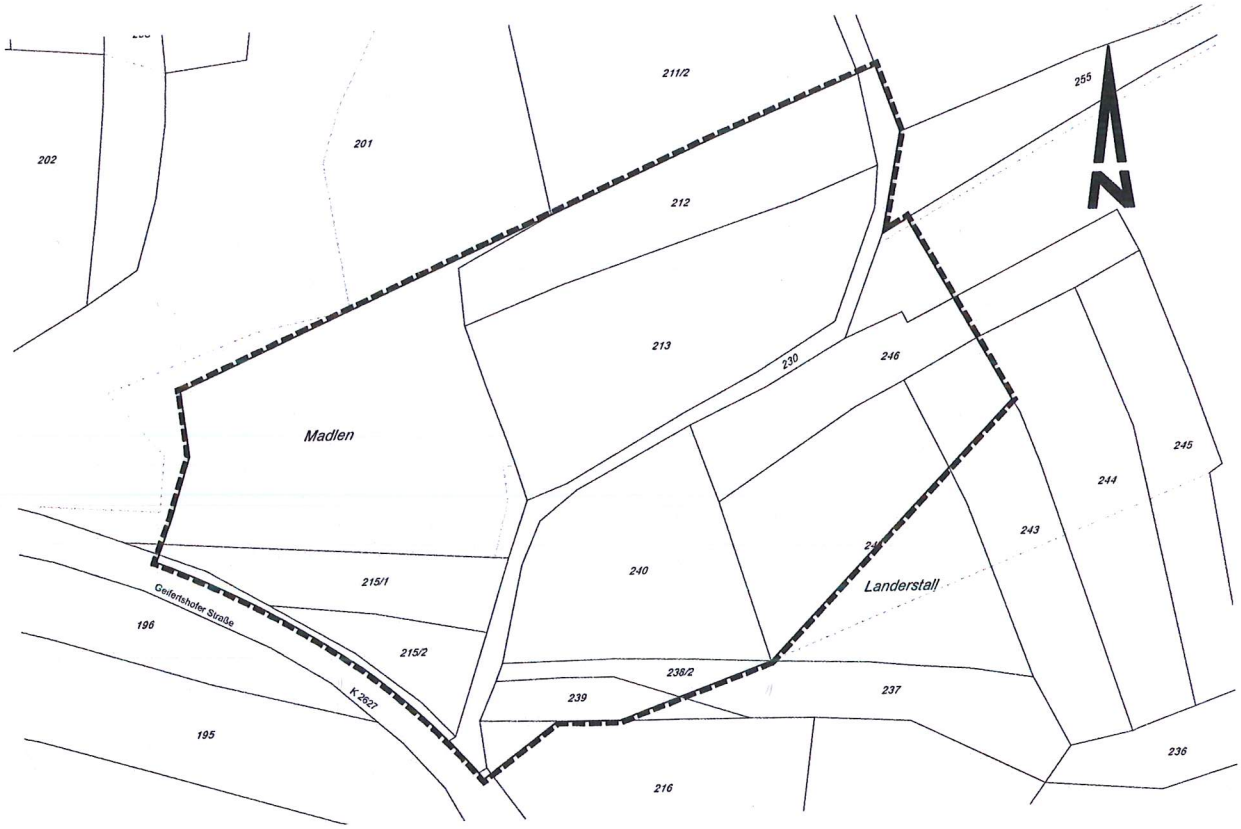


Bild 1: Geltungsbereich 1:2.500

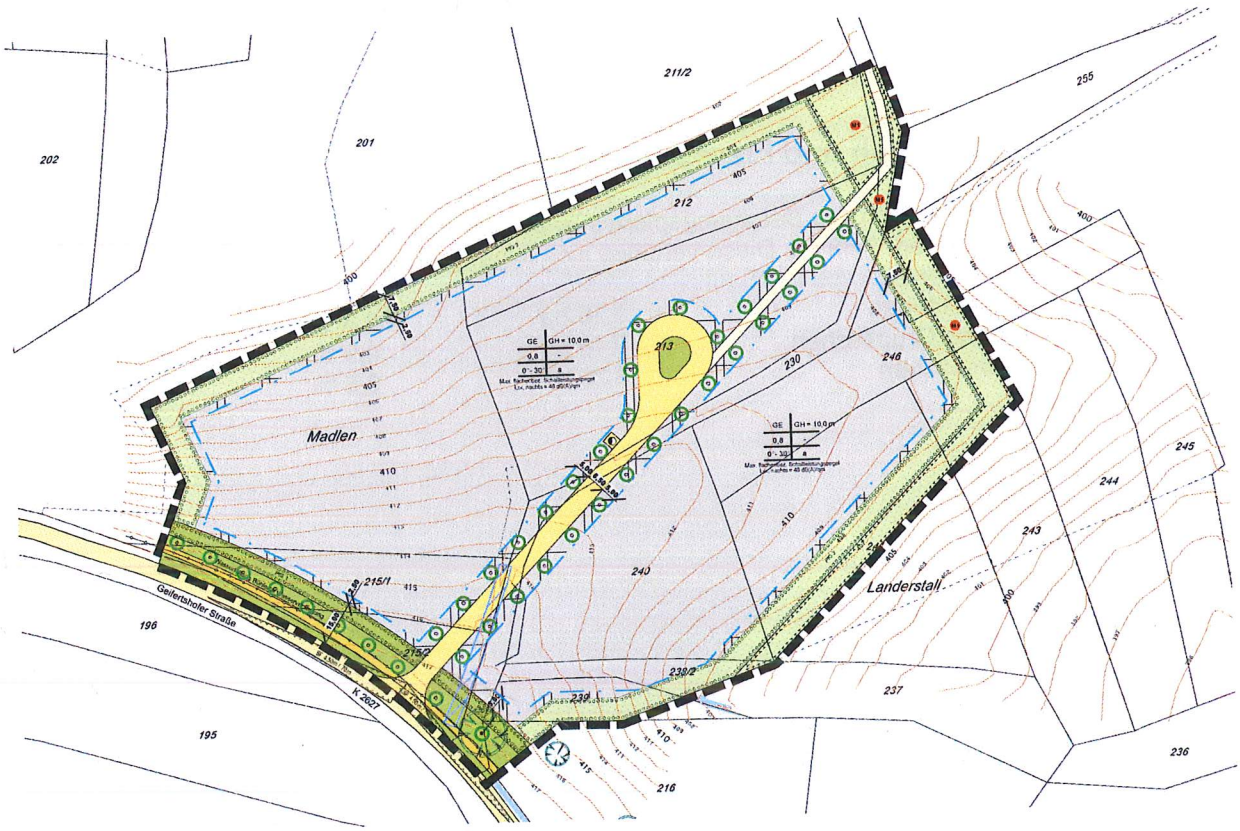


Bild 2: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Landerstall", 1:2.500

3. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die vorliegende Planung sieht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Landerstall“ eine geringfügige Verkleinerung des Geltungsbereiches um ca. 0,01 ha sowie die Anlage einer zusätzlichen Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes vor. Der mögliche Versiegelungsgrad bleibt gegenüber der ursprünglichen Planung nahezu unverändert. Somit kann ausgeschlossen werden, dass es durch die vorliegende Planung zu erheblichen Umweltauswirkungen und zu weitergehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes kommt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit Ausnahme der geringfügigen Korrektur des Geltungsbereichs sowie der Anlage einer zusätzlichen Stichstraße werden keine Veränderungen des ursprünglichen Plans durchgeführt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Landerstall“ werden für die vorliegende Planung unverändert übernommen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Landerstall“ werden für die vorliegende Planung unverändert übernommen.

6. Verkehr

Die überörtliche Anbindung des Gewerbegebietes ist weiterhin durch die direkte Angrenzung an die Kreisstraße K 2627 gewährleistet. Die innere Erschließung erfolgt über die bereits in der Vorgängerplanung vorgesehene Stichstraße mit LKW-Wendemöglichkeit. Zur weitergehenden Erschließung von kleineren Baugrundstücken im Norden des Plangebietes wird zusätzlich eine von der Wendeplatte abzweigende Stichstraße angelegt. Da hiermit Grundstücke direkt angefahren werden, ist die Anlage einer weiteren Wendeplatte nicht erforderlich.

7. Technische Infrastruktur

Die Konzeption zur Ver- und Entsorgung des Gebietes bleibt unverändert. Durch die Änderung ist mit keiner Erhöhung der Ver- und Entsorgungsmengen zu rechnen.

Bühlerzell, im Januar 2010

Rechtenbacher
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan **„Gewerbegebiet Landerstall, 1. Änderung“** liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

A.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die zulässige nächtliche Geräuschkontingentierung von 48 dB gemäß DIN 45691 (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

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

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Sie darf auch im Ausnahmefall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden nicht als versiegelte Fläche angerechnet.

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

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum First bzw. Oberkante Attika, darf 10,0 m nicht überschreiten.

A.3 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten. In den festgesetzten Grünflächen sind auch keine unterirdischen Nebenanlagen zulässig.

Hinweis: Gemäß § 22 StrG sind bauliche Anlagen im 15 m-Abstand zur K 2627 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht zulässig.

A.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

A.5 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Einmündungsbereich zur Kreisstraße Kreisstraße 2627 werden in beide Fahrtrichtungen Sichtfelder der Größe 4,50/70 m festgesetzt. Sie sind von Bepflanzungen (außer Hochstämme), Einfriedigungen, Werbeanlagen, etc. mit einer Höhe über 80 cm freizuhalten.

A.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

A.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1: Magerwiese
Die im Plan dargestellten Flächen sind mit einer kräuterreichen Magerwiesenmischung aus gebietsheimischem Saatgut anzusäen und durch 2-3-schürige Mahd dauerhaft zu erhalten. Das Schnittgut ist unbedingt von der Fläche abzuräumen, eine Mulchmahd ist unzulässig. Eine Düngung ist ebenfalls unzulässig.

Da die Fläche auf Acker hergestellt wird, kann in den ersten Jahren bei zu starkem Aufwuchs ein häufigerer Schnitt erfolgen.

M 2: Beleuchtung
Beleuchtungen sind auf das technisch erforderliche oder aus Sicherheitsgründen notwendige Maß zu beschränken. Lichtabfall ist in der Form abzuschirmen, dass Streulicht in das Umland vermieden wird. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen, Bodenstrahler sind nicht zulässig. Es sind insekten- bzw. fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel im „warmen“ Lichtspektrum (gelb/orange) zu verwenden.

M 3: Fledermausnistkästen
Es sind in der die Kreisstraße begleitenden öffentlichen Grünfläche drei für Zwergfledermäuse geeignete Nistkästen zu installieren. Die Montage der Nistkästen hat durch einen Fachmann zu erfolgen.

M 4: Terminvorgaben
Die Räumung des Baufeldes wie auch die Beseitigung von Gehölzen muss zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen. Ein Beginn dieser Arbeiten ab 01.09. ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass dadurch keine Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG vorliegen.

Der Abriss des bestehenden Schuppens darf ausschließlich zwischen 01.11. und 15.03. erfolgen.

A.8 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.8.1 Einzelpflanzgebote

Entlang der **Erschließungsstraßen** sind gemäß Planeintrag mittel- bis großwüchsige Laubbäume als geschlossene Baumreihe anzupflanzen. Von den vorgegebenen Standorten kann im begründeten Einzelfall um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Die Bäume sind als Hochstamm in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Strenge Kugel- oder Säulenformen sowie immergrüne Gehölze sind unzulässig.

Innerhalb von **Stellplatzflächen** ist für je 6 PKW-Stellplätze mindestens ein mittel- bis großwüchsiger Laubbaum in der oben angegebenen Qualität zusätzlich zu den sonst getroffenen Pflanzgeboten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A.8.2 Flächenhafte Pflanzgebote

PG 1: Randeingrünung West
Die im Plan dargestellten Flächen sind mit einer frei wachsenden, dreireihigen Hecke aus Laubbäumen und –sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist durchschnittlich je 2 qm ein Baum oder Strauch anzupflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze gemäß untenstehender Pflanzenliste zu verwenden.

PG 2: Randeingrünung Nord, Süd und Ost
Die im Plan dargestellten Flächen sind mit einer frei wachsenden, vierreihigen Hecke aus Laubbäumen und –sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist durchschnittlich je 2 qm ein Baum oder Strauch anzupflanzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze gemäß untenstehender Pflanzenliste zu verwenden.

Hinweis: Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die Abstände gemäß Nachbarrecht zu beachten.

Pflanzenliste gebietsheimischer Gehölze (LUBW 2002)

Bäume:
Pflanzenqualität innerhalb von Hecken als Heister 2 x verpflanzt, Höhe ab 150 cm;
freistehende Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang ab 12-14 cm

Betula pendula	(Hänge-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Populus tremula	(Zitter-Pappel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere, Eberesche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

Sträucher:
Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe ab 60 cm

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Rainweide, gewöhnlicher Liguster)
Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

A.9 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als Pflanzbindung festgesetzte Eiche ist dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt des Baumes fachlich erforderlich sind.

Nach Abgang der Eiche ist die Baumreihe entlang der K 2627 nach Süden fortzusetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **„Gewerbegebiet Landerstall, 1. Änderung“** liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 25.07.2007 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig. Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz, Metall oder Faserplatten zu verschalen.

B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung , Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 30°. Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot, rotbraun oder grau zu erfolgen. Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind zwingend zu begrünen (Substratdicke mind. 10 cm).

B.3 Einfriedigungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind zulässig als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bis max. 2,0 m Höhe. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen oder Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. In den festgesetzten Grünflächen sind Einfriedigungen und Stützmauern nicht zulässig.

B.4 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen beträgt 120 cm. Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. Attika sind nicht zulässig. Freistehende oder selbständige Werbeanlagen sind bis zur maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m zulässig.

Grell leuchtende oder bewegte Werbeanlagen sind unzulässig. Streulicht in das Umland ist zu vermeiden.

Hinweis: *Gemäß § 22 StrG sind bauliche Anlagen im 15 m-Abstand zur K 2627 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen.*

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

C.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer der dort genannten Stellen zu entsorgen.

C.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

C.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

C.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

C.6 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	16.11.2009
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)			am	26.11.2009
Auslegungsbeschluss			am	16.11.2009
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)			am	26.11.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	04.12.2009	bis	04.01.2010
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			am	25.01.2010
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)			am	04.02.2010
Rechtsverbindlich			seit	04.02.2010

AUFGESTELLT

Bühlerzell,
den 16.11.2009

gez.
Rechtenbacher
(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 Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bühlerzell,
den 26.01.2010

.....
Rechtenbacher
(Bürgermeister)

GEMEINDE BÜHLERZELL · LANDKR. SCHWÄBISCH HALL ·

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 25.01.2010