Original

STADT SCHWÄBISCH HALL
FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 0183-01/02
„Gewerbepark Schwäbisch Hall - West“ – 2. Änderung

- TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN
Stand 14.07.2014

TEXTTEIL zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 0183-01/02 „Gewerbepark Schwäbisch Hall - West“ – 2. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

Es gelten:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete – GE 1 (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE 1 gelten folgende Einschränkungen gem. § 1 (5) BauNVO für die gem. § 8 BauNVO zulässigen Betriebe.

- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimentsgruppen sind im Plangebiet unzulässig:
  - + Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
  - + Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren
  - + Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren
  - + Schnittblumen
  - + Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
  - + Spielwaren, Bastelartikel
  - + Bekleidung (incl. Sportbekleidung), Baby- / Kinderartikel
  - + Schuhe (incl. Sportschuhe), Lederwaren
  - + Computer, Telefone und Zubehör, Elektrohaushaltswaren, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele
  - + Haushaltswaren (Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel)
  - + Antiquitäten, Kunst, Galerie
  - + Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
  - + Optik, Hörgeräte
  - + Uhren, Schmuck
  - + Musikinstrumente, Musikalien

Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind und wenn durch ein sachverständiges Marktgutachten nachgewiesen wird, dass sie sich weder selbst noch zusammen mit anderen im Bebauungsplangebiet vorhandenen oder genehmigten Einzelhandelsbetrieben nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wesentlich auswirken können.

- Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 -21a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für Baumassenzahl (BMZ) und Grundflächenzahl (GRZ) sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) eingeschränkt sein können.

Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO):
- Für geneigte Dächer gilt die maximale Traufhöhe (THmax) und die maximale Gebäudehöhe (Hmax).
- Für Flachdächer ist nur die maximale Gebäudehöhe (Hmax) festgesetzt.

Als Traufhöhe (THmax) gilt:
Höhe des Schnittpunktes der Verlängerung der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachfläche über der fertigen Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (EFH).
Als Gebäudehöhe (Hmax) gilt:
Die größte Höhe des Gebäudes über der fertigen Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (EFH).

- Im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen gilt neben der maximalen Höhe die Einhaltung der folgenden Mindestabstände zwischen Dachfirst und Freileitung:
  + 5,0 m bei Dächern mit einer Dachneigung kleiner als 15°
  + 3,0 m bei Dächern mit einer Dachneigung größer als 15°

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)

Die festgelegte Höhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf den höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen (ausgenommen der Planstraße 1 und Planstraße 2) + 0,5m.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

4.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Gebäude sind nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb eines Abstands von 10,0 m zum äußeren sichtbaren Rand der Fundamente der Maststandorte der elektrischen Freileitungen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

4.2 Abweichende Bauweise

(§ 22 (4) BauNVO)

siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise; jedoch wird die Länge oder Breite der Gebäude nicht auf 50,0 m begrenzt.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (1), (2) und (3) Nr.2 BauNVO und § 21 a (3) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

7.1 Sichtdreiecke

An den Knotenpunkten der Straßen des öffentlichen Netzes sind Sichtdreiecke nach RAS-K-1 (1988) von Bebauung, Bewuchs, Einfriedung und Lagerung über 0,75 m über dem jeweiligen Straßenniveau frei zu halten.

Einzelbaumpflanzungen sind als Hochstämme zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind als private Grünflächen dargestellt.

Die im Planteil dargestellten privaten Grünflächen sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine standortgerechte Bepflanzung (s. Pflanzlisten Umweltbericht/Grünordnungsplan) zu verwenden.
Die Bepflanzung ist entsprechend ihrer Kennzeichnung im Bebauungsplan in Verbindung mit den im Umweltbericht/Grünordnungsplan zugeordneten Maßnahmen durchzuführen.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen dienen der Unterbringung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und für die Unterbringung der durch die unvermeidbaren Eingriffe notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Die Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes/Grünordnungsplans (s. hierzu im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan eingetragene Maßnahmenflächen-Nr. des Umweltberichtes/Grünordnungsplans) zu gestalten.

10.2 Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Das Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und in Regenwasserkanälen oder Regenwassermulden den Rückhaltebecken bzw. Vorflutern zuzuleiten.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

10.3 Wiederverwendung des Oberbodens

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von zusätzlich 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

10.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Außenbeleuchtung im Plangebiet (z.B. Beleuchtung von Lager- und Verkehrsflächen, Orientierungsleuchten und Werbeleuchten) ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszuführen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass an das Plangebiet angrenzende Freiflächen und Grünflächen innerhalb des Plangebietes nicht angestrahlt werden.

10.5 Baufeldfreimachung

Das Baufeld ist außerhalb der Vogelbrutzeit freizumachen.

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

11.1 Leitungsrecht 1 (LR 1)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Leitungsrechte (LR 1) werden zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Dem Versorgungsträger ist die Zufahrt mit Lkw zu den Maststandorten der elektrischen Freileitungen auf den Grundstücken zu ermöglichen.

11.2 Leitungsrecht 2 (LR 2)

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Leitungsrechte (LR 2) dienen der Führung von Entwässerungseinrichtungen zugunsten des Eigenbetriebs Abwasser (EB Abwasser).

12. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

12.1 Schutz der Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes vor Verkehrslärm

Entlang der Planstraßen 1 dürfen innerhalb eines Abstandes von 15,0 m zur Straßenverkehrsfläche an den Planstraßen zugewandten Fassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen vorgesehen werden.

Entlang der Planstraßen 1 ist innerhalb eines Abstandes von 35,0 m zur Straßenverkehrsfläche an den Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der DIN 4109 der ausreichende Schallschutz durch passive Maßnahmen sicherzustellen.
Hierbei sind die entsprechenden Innenschallpegel der VDI 2719: 1987-08 (veröffentlicht und zu beziehen über den Beuth-Verlag, Berlin) zu berücksichtigen.

Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schalldämmende Außenbauteile zu verwenden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der o.g. Innenschallpegel zu erbringen. Der Nachweis hat nach den in der DIN 4109 vorgeschriebenen Verfahren zu erfolgen. Wenn der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 erbracht wird, ist davon auszugehen, dass die in der VDI 2719 genannten Innenschallpegel eingehalten sind.

Grundlage hierfür bildet die schalltechnische Untersuchung des Büros Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 25.10.2010, Gutachten 6662/2.

Für Schlafräume ist in dem Straßenabstandsbereich von 35,0 m durch ein geeignetes Lüftungskonzept sicherzustellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

13. ANPFLANZEN/BINDUNG/ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

13.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Standorten (+-5,0 m) sind standortgerechte Bäume entsprechend der Artenliste und Festlegungen des Umweltberichtes/Grünordnungsplans anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Einmündungsbereich der K 2669 in die Planstraße 1 ist darauf zu achten, dass der Mindestabstand nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme für zusätzlich gepflanzte Bäume eingehalten wird.

13.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (flächenhaftes Pflanzgebot)

Auf den Flächen sind Gehölzflächen entsprechend der Artenliste und Festlegungen des Umweltberichtes/Grünordnungsplans anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

13.4 Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifen der elektrischen Freileitungen

Innerhalb der Schutzstreifen der elektrischen Freileitungen (110 KV) darf ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen Bäumen bzw. Sträuchern und den Leiterseilen nicht unterschritten werden. Sollte dies den vorgenannten Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in diesem Bereich entgegenstehen, kann von diesen abgewichen werden.

14. ZUORDNUNG VON FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICH ODER ERSATZ ZU DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1a) BauGB)

Die im Lageplan des Bebauungsplans und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgewiesenen Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die dafür festgesetzten Maßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 a BauGB. Sie werden allen Eingriffsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet.
Die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Maßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückeigentümern geregelt. In ihm werden auch diejenigen Maßnahmen verbindlich festgelegt, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans geeignet und erforderlich sind.

gefertigt:

quadrat
kommunikative Stadtentwicklung
Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger
- Freier Stadtplaner –
Hauptstraße 25, 73087 Bad Boll
T 07164/14718-0 F 07164/14718-18

Stadt Schwäbisch Hall, den 14.07.2014
Fachbereich Planen und Bauen

Eberhard Neumann